

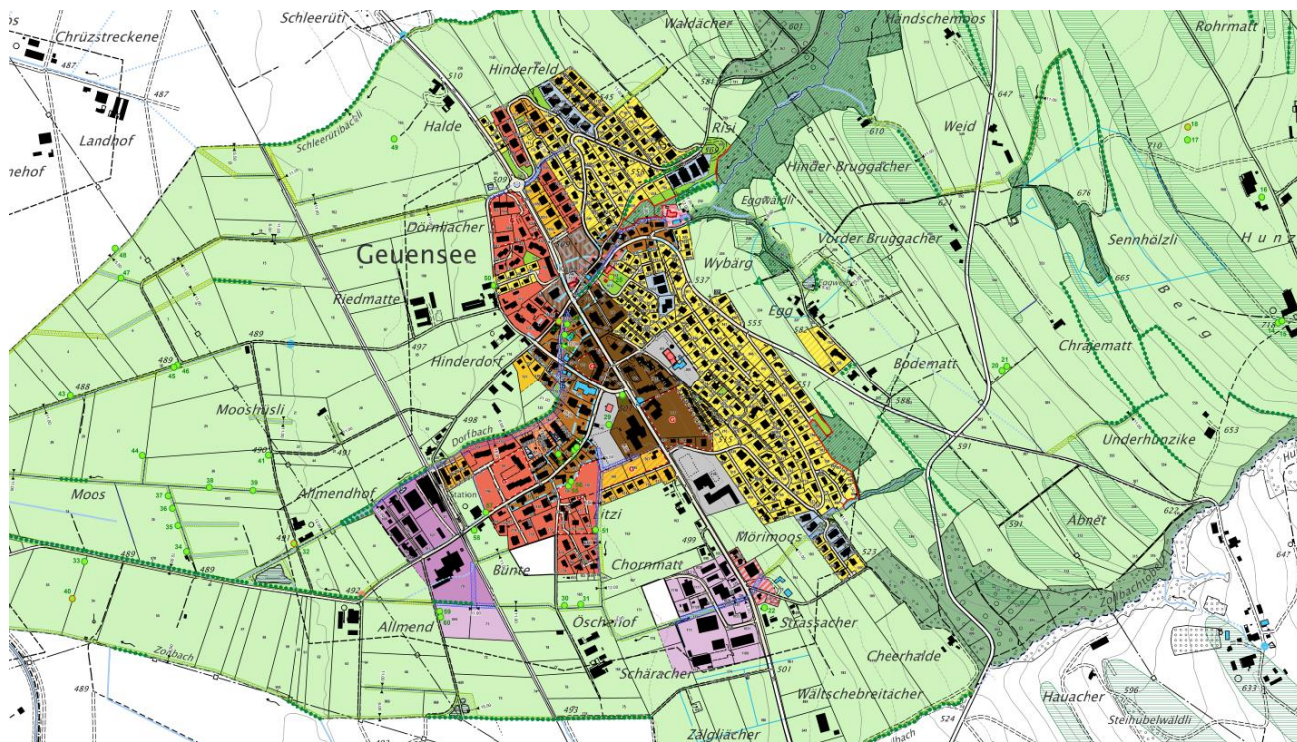


# GESAMTREVISION DER ORTSPLANUNG

## EINWOHNERGEMEINDE GEUENSEE

Kanton Luzern / 23'191.Z.

### PLANUNGSBERICHT FÜR DIE ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG GEMÄSS ART. 47 RPV



Sursee, 23. Juni 2023

## **ABKÜRZUNGEN**

RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern
PBV	Planungs- und Bauverordnung des Kantons Luzern
StrG	Strassenverkehrsgesetz
GschV	Gewässerschutzverordnung zum Gewässerschutzgesetz des Bundes
KGschV	Kantonale Gewässerschutzverordnung Luzern
SLB	Siedlungsleitbild
BZR	Bau- und Zonenreglement
GP	Gestaltungsplan
AZ	Ausnützungsziffer
ÜZ	Überbauungsziffer
VRP	Verkehrsrichtplan
BUWD	Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern
rawi	Dienststelle Raum und Wirtschaft
uwe	Dienststelle Umwelt und Energie
lawa	Dienststelle Landwirtschaft und Wald
vif	Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
OPK	Ortsplanungskommission
AV	Amtliche Vermessung
GB	Grundbuch
GS	Grundstück

## **IMPRESSUM**

### **Auftraggeber/in**

Einwohnergemeinde Geuensee

### **Auftragnehmerin**

Kost + Partner AG

### **Bearbeitung**

Romeo Venetz, dipl. Kultur-Ingenieur ETH, MAS ETH in Raumplanung

Lisa Mühlebach, MSc FHO in Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur (bis Februar 2022)

Anna Reiter, MSc in Geographie (ab Februar 2022)

### **Stand**

Stellungnahme zum Siedlungsleitbild: 13. Januar 2022

Mitwirkung zum Siedlungsleitbild: 25. November 2021 bis 25. Januar 2022

Mitwirkung zu den Ortsplanungsinstrumente: 15. Juli bis 15. September 2023

Kantonale Vorprüfung:

Öffentliche Auflage:

Beschluss Gemeindeversammlung:

Genehmigung Regierungsrat:

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>AUSGANGSLAGE</b>	<b>5</b>
1.1	Stand der Ortsplanung	5
1.2	Handlungsbedarf	5
1.3	Absichten des Gemeinderats und der OPK	5
<b>2</b>	<b>BISHERIGER VERLAUF DER ORTSPLANUNGSREVISION</b>	<b>6</b>
2.1	Siedlungsleitbild	6
2.2	Prozess Unterdorfstrasse	7
2.3	Vorabklärung Sonderbauzone Mühle	8
2.4	Öffentliche Mitwirkung	9
<b>3</b>	<b>PBG-UMSETZUNG</b>	<b>9</b>
3.1	Rahmenbedingungen	9
3.2	Vorgehen	10
3.3	Neues Zonenkonzept	12
3.4	Zonenplanänderungen	15
3.5	Weitere Änderungen	21
3.6	Bau- und Zonenreglement	27
<b>4</b>	<b>BEBAUUNGSPLAN OBERDORF – MITTELDORF- UNTERDORF</b>	<b>31</b>
<b>5</b>	<b>VERKEHRSRICHTPLAN UND RICHTPLAN FÜR DAS FUSSWEGNETZ</b>	<b>33</b>
<b>6</b>	<b>ALLGEMEINE BEURTEILUNGSKRITERIEN</b>	<b>34</b>
6.1	Erfüllung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung	34
6.2	Ergebnisse der Mitwirkung und deren Umsetzung	34
6.3	Übereinstimmung mit dem kantonalen und dem regionalen Richtplan	35
6.4	Vorhandene Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet	35
<b>7</b>	<b>KERNPUNKTE FÜR DIE BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION</b>	<b>35</b>
7.1	Bisherige Entwicklung der Gemeinde	35
7.2	Künftige Entwicklung, ortsplanerische Zielsetzungen, Zielkonflikte / -konformität	35
7.3	Berechnung der Bauzonenkapazitäten	36
7.4	Siedlungsentwicklung nach innen, Siedlungsqualität, Sondernutzungsplanungen	37
7.5	Sondernutzungsplanungen	38
7.6	Begründung der Zonenplan-Änderungen	38
7.7	Begründung des zusätzlichen Bauzonenbedarfs, Verfügbarkeit	38
7.8	Begründung von kompensatorischen Ein- und Auszonungen	38
7.9	Mehrwertausgleich	38
7.10	Rückzonungen	38
7.11	Fruchtfolgeflächen	38

7.12	Stand der Erschliessung, Erschliessungsrichtplan	39
7.13	Abstimmung von Siedlung und Verkehr	40
7.14	Weilerzonen	40
7.15	Reglementsänderungen	40
<b>8</b>	<b>WEITERE THEMEN</b>	<b>40</b>
8.1	Nachweis der Umweltverträglichkeit	40
8.2	Lärmemissionen und -immissionen, Lärmempfindlichkeitsstufen, Lärmschutz	40
8.3	Waldfeststellungsverfahren, statische Waldränder	41
8.4	Gewässerraum-Freihaltung	41
8.5	Grundwasserschutz	42
8.6	Naturgefahren und deren Umsetzung in die Nutzungsplanung	42
8.7	NIS-Verordnung (Mobilfunk und dergleichen)	42
8.8	Risikovorsorge	42
8.9	Vorhandene oder vermutete Altlasten	42
8.10	Landschafts- und Naturschutz sowie Geotopschutz, Siedlungsrandgestaltung	42
8.11	Denkmalschutzobjekte	43
8.12	Öffentliche Bauten und Anlagen bzw. entsprechende Zonen	43
8.13	Energieplanungen	43
8.14	Verkehrsintensive Einrichtungen	43
8.15	Landumlegungen	43
8.16	Sonderzonen	43
8.17	Abbau- und Deponieprojekte	43

## Beilagen

<p>Verbindlich</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonenplan</li> <li>▪ Zonenplan, Ausschnitt Siedlungsgebiet</li> <li>▪ Plan der Gefahrenggebiete</li> <li>▪ Bau- und Zonenreglement</li> <li>▪ Verkehrsrichtplan inkl. Richtplan zum Fusswegnetz</li> <li>▪ Bebauungsplan Dorf (Plan und Vorschriften)</li> </ul>	<p>Orientierend</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Siedlungsleitbild</li> <li>▪ GIS-Auswertung</li> <li>▪ Vorabklärung Sonderbauzone Müli</li> <li>▪ Begründung Einzonung Estermann</li> <li>▪ Merkblatt Anforderungen an Gestaltungspläne</li> </ul>
--	---

## **1 AUSGANGSLAGE**

### **1.1 Stand der Ortsplanung**

Die Ortsplanungsrevision wurde mit Entscheid (RRE) vom 17. März 1992 durch den Regierungsrat genehmigt.

An der Gemeindeversammlung vom 26. September 1997 haben die Stimmberechtigten die Änderungen des Teilplanes Siedlung, den Teilplan Landschaft, die Änderungen und Ergänzungen des Bau- und Zonenreglementes (BZR) sowie den Bebauungsplan Mitteldorf-Unterdorf mit den dazugehörigen Bebauungsplanvorschriften beschlossen. Mit Entscheid (RRE) Nr. 706 vom 8. Mai 1998 erfolgte deren Genehmigung durch den Regierungsrat.

Die letzte grössere Ortsplanungsrevision stammt aus dem Jahr 2008. An der Gemeindeversammlung vom 6. September 2007 beschlossen die Stimmberechtigten Änderungen des Zonenplans Siedlung, das neue Bau- und Zonenreglement (BZR) und eine Ergänzung des Bebauungsplanes «Mitteldorf-Unterdorf». Mit Entscheid (RRE) Nr. 460 vom 22. April 2008 erfolgte deren Genehmigung durch den Regierungsrat.

In den folgenden Jahren wurden verschiedene Anliegen mit Teilrevisionen der Ortsplanung in der kommunalen Nutzungsplanung umgesetzt. An der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2020 beschlossen die Stimmberechtigten den Teilzonenplan Gewässerraum, Änderungen des Zonenplans in den Gebieten Sternen und Heugärten sowie des Bau- und Zonenreglementes (BZR). Weiter wurde eine Änderung des Bebauungsplans Oberdorf beschlossen. Mit Entscheid (RRE) Nr. 1319 vom 24. November 2020 wurde die Teilrevision der Ortsplanung vom Regierungsrat genehmigt.

### **1.2 Handlungsbedarf**

Der Gemeinderat will die Instrumente der Ortsplanung an die aktuellen Anforderungen anpassen. Folgende Themenschwerpunkte werden behandelt:

- Überarbeitung Siedlungsleitbild (SLB)
- Umsetzung des revidierten Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der neuen Planungs- und Bauverordnung (PBV) in der kommunalen Nutzungsplanung
- Generelle Überprüfung des Zonenkonzepts sowie des Bau- und Zonenreglements
- Behandlung von Einzonungsgesuchen
- Aktualisierung des Bebauungsplans
- Aktualisierung des Verkehrsrichtplans

### **1.3 Absichten des Gemeinderats und der OPK**

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung wollen der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission (OPK) eine gute Grundlage mit Planungs- und Rechtssicherheit für zukünftige Bauvorhaben und für die Gemeindeentwicklung insgesamt schaffen.

Die Hauptanliegen sind ausserdem:

- Bauliche Entwicklung mit Qualität und Rücksicht auf das Ortsbild
- Schaffung von attraktivem, zeitgemäsem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten dank gezielter Nachverdichtung bereits überbauter Gebiete
- Siedlungsentwicklung nach innen an den dafür geeigneten Orten
- Erfüllung der Verkehrsbedürfnisse der Einwohnerinnen und Einwohner
- Schaffung von guten Rahmenbedingungen für die Wirtschaft

## **2 BISHERIGER VERLAUF DER ORTSPLANUNGSREVISION**

### **2.1 Siedlungsleitbild**

Einen ersten Entwurf des Siedlungsleitbilds hat der Gemeinderat bereits an seinen Klausuren vom 5. November 2010 und 10. Februar 2011 erarbeitet. Aufgrund des anschliessenden personellen Wechsels im Gemeinderat, von Gesetzesrevisionen und veränderten Rahmenbedingungen wurde der Entwurf des Siedlungsleitbilds damals nicht weiterbearbeitet.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wird das Siedlungsleitbild nun gemeinsam mit der Ortsplanungskommission (OPK) an die neuen Anforderungen gemäss revidierten rechtlichen Grundlagen und die veränderten Rahmenbedingungen angepasst. Dabei wird der Schwerpunkt insbesondere auf die Siedlungsentwicklung nach innen gelegt.

#### **2.1.1 Mitwirkung Siedlungsleitbild**

Im Jahr 2021 wurde das Siedlungsleitbild von der Ortsplanungskommission (OPK) und dem Gemeinderat überarbeitet. Die Mitwirkung der Bevölkerung war ursprünglich vom 25. November 2021 bis zum 10. Januar 2022 geplant und wurde aufgrund zahlreicher Rückmeldungen bis zum 25. Januar 2022 verlängert. Am 1. Dezember wurde an der Gemeindeversammlung über das Siedlungsleitbild informiert.

Die zahlreich eingegangenen Eingaben wurden geprüft und mit einem Brief beantwortet. Je nach Beurteilung der OPK und des Gemeinderats wurde das Siedlungsleitbild aufgrund der Eingaben angepasst. Diverse Eingaben zum Thema Erschliessung des Unterdorfs haben dazu geführt, dass dazu ein separater Mitwirkungsprozess gestartet wurde.

#### **2.1.2 Vorabklärung Siedlungsleitbild**

Am 29. Oktober 2021 wurde das Siedlungsleitbild zur Vorabklärung bei den kantonalen Dienststellen eingereicht. Die Stellungnahme der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) zum SLB ist am 13. Januar 2022 bei der Gemeinde eingetroffen. Gemäss Stellungnahme erfüllt das SLB die Mindestinhalte gemäss Kantonalem Richtplan und der Arbeitshilfe «Kommunales Siedlungsleitbild». Befürwortet wird, dass die Gemeinde die Siedlungsentwicklung konsequent nach innen lenken will und zumindest kurzfristig keine Einzonungen vorsieht. Es wird darauf hingewiesen, dass die Erschliessung des Gewerbegebiets Allmend / Unterdorf integral zu planen ist.

Die Anträge, Empfehlungen und Hinweise der Stellungnahme wurde von der Kerngruppe geprüft. Wo sinnvoll wurden Ergänzungen und Anpassungen vorgenommen. Einige Hinweise in der Stellungnahme betreffen auch die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung und werden dort berücksichtigt.

### **2.1.3 Beschluss Siedlungsleitbild**

Nach der Verarbeitung der Eingaben aus der Mitwirkung und der kantonalen Stellungnahme wurde das Siedlungsleitbild im Sommer 2022 mit dem Vorbehalt betreffend Unterdorfstrasse vom Gemeinderat beschlossen. Zum Thema Unterdorfstrasse wurde im Sommer-Winter 2022 eine separate Mitwirkung durchgeführt, vgl. Ausführungen in Kap. 2.2. Die Erkenntnisse daraus wurden im Siedlungsleitbild verarbeitet. Das ergänzte Siedlungsleitbild wurde vom Gemeinderat schliesslich am 12. Januar 2023 beschlossen und kann auf der Website der Gemeinde eingesehen werden.

## **2.2 Prozess Unterdorfstrasse**

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zum Siedlungsleitbild haben zahlreiche Eingaben zum Thema Unterdorfstrasse gezeigt, dass kontroverse Meinungen zur Problematik und zur angedachten Lösung mit einer Verlängerung der Schäracherstrasse als neue Strassenverbindung bestehen.

Aufgrund der zahlreichen Rückmeldungen haben der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission entschieden eine separate breit abgestützte Mitwirkung mit externer Begleitung zu diesem Thema durchzuführen. Der Prozess war transparent und für alle Beteiligten gleichberechtigt ausgestaltet. An der Informationsversammlung vom 5. Juli 2022 wurde aufgezeigt, wie durch die Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und der Bevölkerung eine mehrheitsfähige Lösung für die Unterdorfstrasse gefunden werden kann. Das Ziel der Mitwirkung war es, die Bevölkerung direkt in den Variantenprozess zu involvieren, bevor die Optionen fachlich geprüft werden. Entsprechend wurden sie nicht auf ihre technische und finanzielle Machbarkeit geprüft.

Mit den zwei hauptsächlich schwerverkehrsverursachenden Betrieben wurden mehrere Gespräche geführt und alle Optionen diskutiert. Auch die zuständige Dienststelle des Kantons Luzern und die umliegenden Gemeinden wurden in die Mitwirkung involviert. Es fand auch ein Austausch mit der Wirtschaftsförderung, dem Zentrumsentwickler des Zentrums Sursee Plus und der Sursee-Triengen-Bahn statt.

Im Sommer 2022 konnten sämtliche Argumente, Fragen, Inputs zu den verschiedenen Optionen online eingegeben werden. In der Zeit vom 10. Juli bis zum 4. September 2022 wurde alle möglichen Argumente (Pro, Kontra, Fragen und Risiken) zu den Optionen gesammelt. Insgesamt sind zu den neu 13 Optionen 540 Argumente gesammelt worden.

Vor der definitiven Auswertung durch die Bevölkerung wurde im Rahmen einer wissenschaftlichen Begleitung ein Übungsworkshop mit Fachpersonen aus den Bereichen Entscheidungsfindung, Demokratie, Moderation, Partizipationstools und Personen aus der der OPK durchgeführt.

Für die anschliessenden Auswertungsabende konnte man sich online anmelden; auch Teilnehmende ohne Anmeldung waren willkommen. Das Ergebnis ist eine Rangliste nach logischer Verknüpfung von Widerstand und Unterstützung als Resultat einer Abstimmung über alle 13 Optionen. Die Grundprinzipien des Prozesses und der gesamten Methodik sind Gleichberechtigung, Transparenz und dass es keine Plattform für Einzelmeinungen ist. Es gibt zudem kein richtig oder falsch. In einem der Abstimmung vorangehenden Schritt

wurde ein sogenannter GalleryWalk durchgeführt, an dem sich alle Teilnehmenden nochmals in Ruhe und in Gruppen mit drei beliebigen Optionen inklusive zugehörige Argumente befassen und diese bewerten konnten. Zudem erhielten alle Personen Punkte, um die wichtigsten Argumente der Optionen zu markieren. Im darauffolgenden digitalen Beurteilungsschritt wurden die 13 Optionen schliesslich beurteilt. Die Skalen zur Beurteilung waren «Unterstützung» und «Widerstand».

Insgesamt 88 Personen haben an den zwei Abenden teilgenommen. Alle Details zur Demographie und zu den Abenden sind im öffentlichen Abschlussbericht zu finden. Die Ergebnisse wurden alle nach der Methode einer unscharfen Logik beurteilt. Das sogenannte Konsent-Prinzip, welches neben der Zustimmung auch einen minimalen Widerstand gewichtet, wurde angewendet. An der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2022 wurde die Rangliste schliesslich der Bevölkerung präsentiert.

Die Bevölkerung hat an den beiden Auswertungsabenden die Option 3: Verkehr in Richtung Sursee als beste Option beurteilt. Auf dem zweiten Rang steht die Option 8: Umsiedlung der Betriebe mit einer eindeutigen Zuordnung zum zweitbesten Zustand. Darauf folgen kombinierte Optionen an der Unterdorfstrasse mit Umsiedlung und Verkehrsberuhigungen. In der Rangliste vor der Option 'keine Massnahme' steht die bereits früher vorgeschlagene Schäracherstrasse. In den statistischen Detaildaten sind die ersten fünf Optionen klarer beurteilt, was die Verteilung angeht. In den demographischen Detailauswertungen der Teilnehmenden sind kaum klare Muster erkennbar.

Die Optionen sollen nun vom Gemeinderat entsprechend der Rangliste geprüft und weiterverfolgt werden. Im Siedlungsleitbild wird die Rangliste bis zur Option Ausbau der Schäracherstrasse als Leitsatz aufgenommen. Die Optionen wurden auch als Massnahmen im Verkehrsrichtplan erfasst, vgl. Kap. 5.

Alle weiteren Details, Berichte, Anhänge, Statistiken und Informationen sind online auf [www.underdorfstr.ch](http://www.underdorfstr.ch) verfügbar. Der Gemeinderat legte grossen Wert auf Transparenz und eine offene Mitwirkung. Er hat mit diesem Projekt definitiv einen Meilenstein in Sachen Mitwirkung, digitale Partizipation und Involvierung aller gesetzt.

## 2.3 Vorabklärung Sonderbauzone Mühle

Beim Gemeinderat ist ein Gesuch betreffend Einzonung in eine Sonderbauzone eingegangen. Die Gesuchsteller beantragen eine Bauzone bei der Mühle, um den weiteren Betrieb und die Entwicklung zu gewährleisten. Der Gemeinderat unterstützt das Gesuch betreffend Sonderbauzone für die Mühle bzw. den Verein Molaris, da sie aus historischen Gründen eine Bedeutung hat und die beabsichtigte Nutzung einen Mehrwert für die Bevölkerung bietet. Aus diesem Grund wurde Anfang Februar 2023 eine Vorabklärung bei den kantonalen Dienststellen gestartet.

Am 14. April 2023 hat die Gemeinde die Stellungnahme zur Vorabklärung erhalten. Grundsätzlich wird die Einzonung in die Sonderbauzone als möglich beurteilt und kann weiterverfolgt werden. Vorbehalt für eine Genehmigung ist ein konkretes, bewilligungsfähiges Bauprojekt, welches in Absprache mit der Denkmalschutzpflege auszuarbeiten ist. Weiter werden die Erschliessungsverhältnisse bzw. die Nutzungsintensivierung mit ganzjährigem Betrieb und Bildungs-/Kursangebot kritisch beurteilt. Im Konzept sind Ergänzungen betreffend Nutzungsintensivierung und Verträglichkeit, in erster Linie betreffend Bildungsangebot und der damit verbundenen Besucherlenkung vorzunehmen. Die Absichten betreffend Umnutzung und bauliche



Veränderungen sind mit der Denkmalpflege zu überprüfen und abzusprechen. Weiter ist eine Waldfeststellung durchzuführen und eine Anpassung im entsprechenden BZR-Artikel vorzunehmen.

Vgl. auch Ausführungen in Kap. 3.4.1.

## 2.4 Öffentliche Mitwirkung

Vor der Eingabe zur kantonalen Vorprüfung wird die Bevölkerung über den Stand der Gesamtrevision informiert. Die Gemeindeversammlung vom 23. Mai 2023 wurde als Informationsveranstaltung genutzt. Weiter wird Anfang Juli 2023 eine Broschüre in alle Haushaltungen versendet. Die öffentliche Mitwirkung findet von Mitte Juli bis Mitte September statt. Eingaben im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung können zu Änderungen an den Planungsinstrumenten führen.

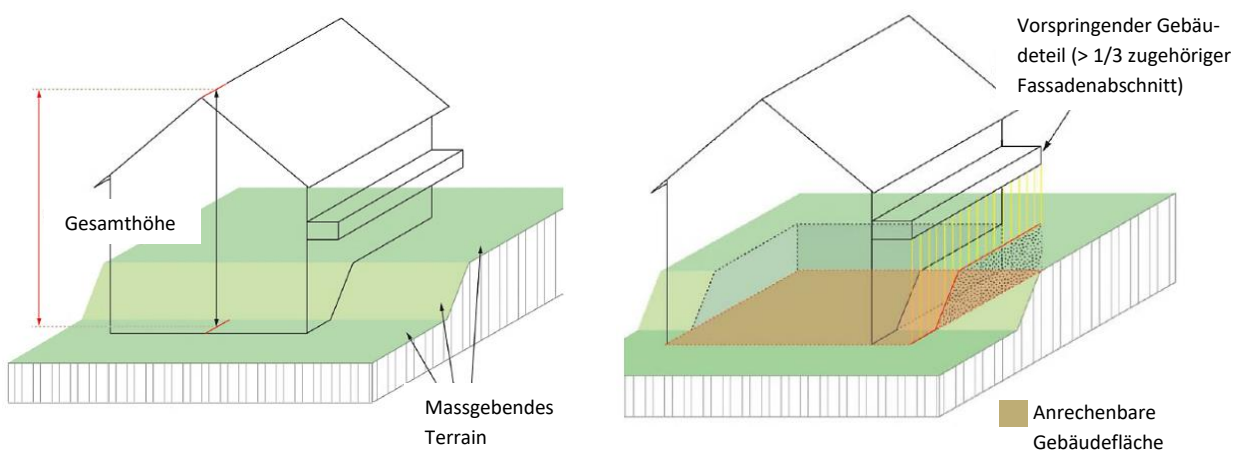
## 3 PBG-UMSETZUNG

### 3.1 Rahmenbedingungen

Per 1. Januar 2014 sind das revidierte PBG und die neue PBV in Kraft getreten. Die Gemeinden müssen bis Ende 2023 die Ortsplanungsinstrumente an die neue Gesetzgebung anpassen. So steht beispielsweise die bisher in der Gemeinde verwendete Ausnutzungsziffer (AZ) nicht mehr zur Verfügung und muss durch eine Überbauungsziffer (ÜZ) ersetzt werden, deren Berechnungsweise ebenfalls geringfügig geändert hat. Andere Neuerungen wie die neu eingeführten Verkehrszonen sind massgebend für die Berechnung der ÜZ und werden ebenfalls Auswirkungen auf den Zonenplan haben.

#### 3.1.1 Definitionen Masse

Die wesentlichen Änderungen der neuen Nutzungsmasse sind diejenigen der Gesamthöhe und der Überbauungsziffer (ÜZ). Im Folgenden werden diese kurz umschrieben:



Erläuternde Skizzen des BUWD zu den Baubegriffen und Messweisen gem. PBG 2013

Die **Gesamthöhe** ersetzt die bisherige Festlegung der Anzahl Vollgeschosse und bemisst den grössten Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden, d.h. dem natürlich gewachsenen Geländeverlauf (§ 139 PBG).

Die bisherige Ausnutzungsziffer (AZ) wird durch die **Überbauungsziffer (ÜZ)** ersetzt. Die ÜZ definiert den Fussabdruck eines Gebäudes im Verhältnis zur Grundstücksfläche. Eine ÜZ von 0.21 bedeutet, dass die Gebäudefläche (Fussabdruck) der Hauptbaute maximal 21% der anrechenbaren Grundstücksfläche betragen darf (§ 25 PBG und § 12 PBV). Vorspringende Gebäudeteile, z.B. Balkone, welche die zulässigen Werte gemäss § 112a PBG übertreffen, werden ebenfalls der Gebäudefläche angerechnet.

Zulässige Gesamthöhe	Grenzabstand
bis 11 m	4 m
bis 14 m	5 m
bis 17 m	6.5 m
bis 20 m	8 m
über 20 m	10 m

Aus der Gesamthöhe leitet sich neu auch der Grenzabstand ab und ist auf allen Seiten gleich. Die **Grenzabstände** werden in § 122 PBG definiert. Die ordentlichen Grenzabstände sind abhängig von der zulässigen maximalen Gesamthöhe in der entsprechenden Zone. Wo ausnahmsweise keine Gesamthöhe im BZR festgelegt wird, ist die bewilligte Gesamthöhe der Baute massgebend für den ordentlichen Grenzabstand.

### 3.2 Vorgehen

Bei der Festlegung der neuen Nutzungsziffern und Höhenmasse war ein schrittweises Vorgehen angezeigt:

- Erfassung der Verkehrszonen und Verkehrsflächen als Grundlage für die folgenden Schritte.
- Ermittlung der Gesamthöhen und der ÜZ (separat für Haupt- und Nebenbauten) der bestehenden Gebäude mittels GIS-Analyse. Die Masse der projektierten Gebäude wurden manuell ergänzt. Bestimmung der Gesamthöhen auf Grundlage des Terrain- und Oberflächenmodells (DTM und DOM) und anschliessender manueller Bereinigung.
- Auswertung der Erkenntnisse aus dem SLB.
- Festlegung der erstrebenswerten Bebauungs- und Einwohner- bzw. Arbeitsplatzdichte unter Berücksichtigung erhaltenswerter Strukturen.
- Entwurf des neuen Zonenkonzepts durch Zusammenfassung von Quartierzellen mit ähnlichen Merkmalen zu neuen Bauzonen-Typen (vgl. Kap. 3.3).
- Festlegung von zweckmässigen Gesamthöhen und ÜZ für die neuen Bauzonen-Typen (vgl. Kap. 3.3). Die Masse sind so eingesetzt, dass ein homogenes und attraktives Quartierbild und ein haushälterischer Umgang mit dem Boden ermöglicht werden. Sie orientieren sich am Bestand wie auch am REK.
  - Es sind maximale Gesamthöhen und ÜZ eingesetzt worden, um ein homogenes und attraktives Quartierbild und einen haushälterischen Umgang mit dem Boden sicherzustellen. In dichteren Zonen wurden auch minimale Gesamthöhen zur Förderung der Innenentwicklung festgelegt.
  - Die maximalen ÜZ und die Gesamthöhen wurden so festgelegt, dass die nicht zonenkonformen Bauten höchstens 20 % des heutigen Gebäudebestands betragen. Würden die Nutzungsziffern und Höhenmasse so festgelegt, dass alle Bauten wieder zonenkonform sind, wären unrealistische Innenentwicklungspotenziale und eine Beeinträchtigung der Siedlungs- und Lebensqualität die Folge. Für die nicht mehr zonenkonformen Bauten gilt die Bestandesgarantie.
  - Für auf bestimmte Weise von der kubischen Gebäudeform abweichende Gebäude wird eine erhöhte ÜZ festgelegt. Ohne die Differenzierung der Überbauungsziffer würde nämlich die kubische

Gebäudeform mit Flachdach bevorzugt, was ortsbildtechnisch nicht erwünscht ist. Deswegen werden in den Wohn- und Mischzonen jeweils drei verschiedene ÜZ festgelegt. Die ÜZ-A stellt den Grundwert für eine zonengemässe Überbauung dar. Die um 0.03 erhöhte ÜZ-B gilt für Schrägdachbauten und für Flachdachbauten mit Attikageschoss. Die gegenüber der ÜZ-A um 0.06 erhöhte ÜZ-C gilt für Bauten mit einer um ein Geschoss tieferen Gesamthöhe. Mit dieser Regelung wird keine der Gebäudeformen bevorzugt und die Gestaltungsfreiheiten werden gewahrt (siehe Art. 37 BZR).

- Weitere zusätzliche Überbauungsziffern wurden ergänzt um gewisse Bauten, z.B. freistehende oder angebaute Garagen (mit einer maximalen Gesamthöhe bis 4.5 m und einer Fläche bis max. 50 m<sup>2</sup>) zu ermöglichen und zu fördern.
- Ergänzende Beurteilung des theoretischen Innenentwicklungspotenzials (Einwohner) gemäss den Daten des Luzerner Bauzonen-Analyse-Tools (LUBAT).
- Erstellung des neuen BZR mit möglichst einfachen Bestimmungen, die für Bauprojekte einen gewissen Spielraum bieten und gleichzeitig für ein stimmiges Siedlungsbild sorgen. Zur Veranschaulichung der verschiedenen ÜZ sind im BZR-Anhang Skizzen abgebildet.

### 3.3 Neues Zonenkonzept

#### 3.3.1 Übersicht

Für die Zonenvorschriften wurden folgende Baumasse gewählt:

- Gesamthöhe
- Überbauungsziffer (ÜZ-A, ÜZ-B, ÜZ-C)
- Zusätzliche Überbauungsziffern für Klein- und Anbauten gemäss PBG und für Einliegerwohnungen
- Gebäudelänge
- In den dichteren Zonen wurden minimale Überbauungsziffern festgelegt.

Auf weitere Baumasse wie z. B. die Fassadenhöhe wurde der Einfachheit und Übersichtlichkeit halber verzichtet.

Die Zonenbezeichnung orientiert sich jeweils an der maximal zulässigen Gesamthöhe in dieser Zone. Die Zusätze dicht, sehr dicht umschreiben die Höhe der maximalen Überbauungsziffer.

Für die Bauzonen gelten folgende Masse:

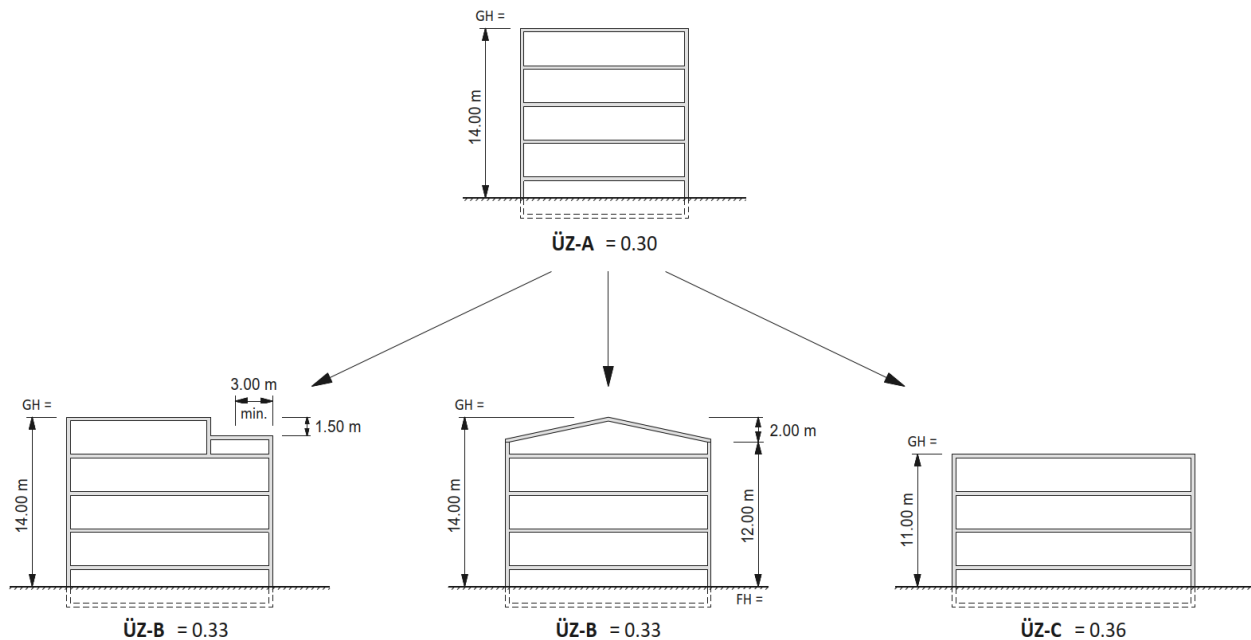
Bauzonen	Gesamthöhe		ÜZ					Gebäu- delänge Max. (m)***	Grün- flächen- ziffer
	Min. (m)	Max. (m)	Min.	Max. ÜZ-A	Max. ÜZ-B	Max. ÜZ-C	Klein- und Anbauten*		
Dorfzone (D)	8.00	11.00	0.21	0.33	0.36	0.39	0.06	-	-
Kernzone A (K-A)	11.00	14.00	0.21**	0.33	0.36	0.39	0.06	-	-
Kernzone B (K-B)	Vgl. Bau- und Zonenreglement								
Wohnzone W-9 locker	-	9.00	-	0.19	0.21	0.24	0.06	20	-
Wohnzone W-9 normal	-	9.00	-	0.24	0.27	0.30	0.06	20	-
Wohnzone W-9 dicht	-	9.00	-	0.30	0.33	0.36	0.06	20	-
Wohnzone W-11 normal	-	11.00	-	0.19	0.21	0.24	0.06	25	-
Wohnzone W- 11 dicht	-	11.00	-	0.24	0.27	0.30	0.06	25	-
Wohnzone W-11 sehr dicht	-	11.00	-	0.36	0.39	0.42	0.06	25	-
Wohnzone W-14	11.00	14.00	0.21	0.30	0.33	0.36	0.06	-	-
Terrassenhauszone (WT)	-	10.00	-	0.37	0.40	0.43	0.06	-	-
Arbeits- und Wohnzone (AW-14)	-	14.00	-	0.33	0.36	0.39	0.06		0.20
Arbeitszone A-A	-	14	-	0.45	-	-	-	-	0.15
Arbeitszone A-B	-	15	-	-	-	-	-	-	0.15

\* Max. ÜZ für Kleinbauten und Anbauten gemäss §112a Abs. 2c und d PBG, Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m und einer Fläche von max. 50 m<sup>2</sup>, die nur Nebennutzflächen aufweisen

\*\* Für die Parzelle Nr. 159 gilt eine Gesamthöhe von max. 17 m

\*\*\* Bei gut gestaffelten und gestalteten Bauten (z.B. Reihenhäuser) kann der Gemeinderat grössere Längen gestatten.

### 3.3.2 Erläuterungen



- Die **maximalen ÜZ und Gesamthöhen** werden für die einzelnen Zonentypen so festgelegt, dass ca. 80 % der Gebäude im heutigen Bestand zonenkonform sind. Würden die Nutzungsmasse so festgelegt, dass alle Bauten wieder zonenkonform sind, wären unrealistische Innenentwicklungspotenziale und eine massgebende Beeinträchtigung der Siedlungs- und Lebensqualität die Folge. Für die nicht mehr zonenkonformen Bauten gilt die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG.
- Für auf bestimmte Weise von der kubischen Gebäudeform abweichende Gebäude wird eine erhöhte ÜZ festgelegt. Ohne die **Differenzierung der Überbauungsziffer** würde die kubische Gebäudeform mit Flachdach bevorzugt, was ortsbildtechnisch nicht erwünscht ist. Gleichzeitig soll auch die Gestaltungsfreiheit gewahrt bleiben. Deswegen werden in den Wohn- und Mischzonen jeweils drei verschiedene ÜZ festgelegt:
  - Die **ÜZ-A** ist der Grundwert für beispielsweise eine Überbauung mit Flach- und Pultdächern.
  - Die um 0.03 erhöhte **ÜZ-B** gilt
    - für Schrägdachbauten, bei welchen die maximale traufseitige Fassadenhöhe auf zwei gegenüberliegenden Seiten mind. 2.0 m unter den höchsten Punkten der Dachkonstruktion liegen,
    - für Flachdachbauten mit einem zurückversetzten obersten Geschoss. Die rückversetzte Seite darf nicht überdacht werden, ein Vordach darf max. 1.5 m über die Fassadenflucht des Attikageschosses ragen. Die Grundfläche des Attikageschosses darf maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.
  - Die gegenüber der ÜZ-A um 0.06 erhöhte **ÜZ-C** gilt für Bauten mit einer um ein Geschoss tieferen Gesamthöhe.
- Die verschiedenen ÜZ-Typen werden in der folgenden Skizze veranschaulicht, die auch im BZR-Anhang V abgebildet ist (Beispiel der Anwendung der ÜZ für Hauptbauten in der Wohnzone W-14).

- Für **Klein- und Anbauten gemäss § 112a Abs. 2c und d PBG**, wird eine separate ÜZ von 0.06 eingesetzt. Damit ist die ÜZ für das Hauptgebäude unabhängig von allfälligen Neben- und Anbauten wie Garagen. Als Klein- und Anbauten gemäss § 112a Abs. 2c und d PBG gelten Bauten mit einer maximalen Gesamthöhe von 4.5 m und einer maximalen Fläche von 50 m<sup>2</sup> mit Nebennutzungen. Für diese Bauten gilt der minimale Grenzabstand von 3 m.
- **Einliegerwohnung:** An der rechtsgültigen Formulierung wird festgehalten, da diese erst in der kürzlich genehmigten Teilrevision beschlossen und genehmigt wurde. Bei einem Ein- oder Zweifamilienhaus in der W-9, W-9-locker und W-9 dicht darf für den An- oder Einbau einer zusätzlichen Wohneinheit von max. 75 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche gem. SIA 416 die maximale ÜZ überschritten werden. Die Einliegerwohnung muss funktional einer Hauptwohnung zugeordnet werden können.
- Für die dichteren Wohnzonen werden zusätzlich **minimale Gesamthöhen** und **minimale Überbauungsziffern** festgelegt, um die Siedlungsentwicklung nach innen zusätzlich zu fördern. In den weniger dichten Wohnzonen wurde darauf verzichtet.

### 3.3.3 Umgang mit Gesamthöhen

Im bisher gültigen Zonenplan gab es Zonen mit unterschiedlichen Geschossigkeiten

- 3-geschossige Wohnzone (W3) mit höchstens 3 Vollgeschossen
- 2-geschossige Wohnzone A und B (W2) mit höchstens 2 Vollgeschossen

Grundsätzlich werden die aktuell geltenden Zonen gemäss folgenden Grundsätzen in den neuen Zonenplan überführt. Bei einzelnen Gebieten oder Grundstücken wird von diesen Grundsätzen abgewichen, vgl. dazu folgendes Kapitel zu Umzonungen:

- Die 3-geschossige Wohnzone wird im neuen Zonenkonzept in die W-14 mit einer maximal zulässigen Gesamthöhe von 14 m überführt.
- Die Gebiete in der aktuell geltenden 2-geschossigen Wohnzone werden je nach Dichte und Höhe des Gebäudebestands in verschiedene Zonen eingeteilt: Lockerere und dichtere Wohnzonen mit einer maximalen Gesamthöhe von 9 m oder 11 m. Mit der Festlegung der Nutzungsmasse nahe am Gebäudebestand möchte man die vorhandenen Eigenheiten der mehrheitlich überbauten Quartiere erhalten und keine übermässigen Verdichtungspotenziale schaffen, welche ungenutzt bleiben. Die Differenzierung der Gesamthöhe orientiert sich an der Lage des Quartiers in Siedlungsgebiet und dem Gebäudebestand. Grundsätzlich gilt in den Hanglagen neu eine maximale Gesamthöhe von 9 m mit unterschiedlichen Überbauungsziffern und in der Ebene eine maximale Gesamthöhe von 11 m mit unterschiedlichen Überbauungsziffern.







### 3.3.4 Umgang mit Arbeitszonen

Die bisherige Arbeitszone B (Gebiet Station) wird von der Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV in die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III abgezont. Dies aufgrund der Lage zu den benachbarten Wohnzonen. Neu werden für dieses Gebiet Nutzungsmasse festgelegt: Maximale ÜZ und maximale Gesamthöhe. Im Gebiet Schärer wird neu die ÜZ von Fall zu Fall festgelegt. Bei betrieblich bedingten Mehrhöhen kann der Gemeinderat eine Ausnahme gewähren.







### 3.3.5 Vergleich

Die bisherigen und neuen Misch- und Wohnzonen können betreffend bauliche Dichten folgendermassen in Beziehung gesetzt werden:














#### Kern- und Dorfzonen

Bauzone Bisher			Bauzone Neu	
	Dorfzone (D)	→		Dorfzone (D)
	Kernzone B (KB)	→		Kernzone B (K-B)
	Kernzone (K3)	→		Kernzone A (K-A)

#### Arbeits- und Wohnzonen

Bauzone Bisher			Bauzone Neu	
	Dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone (AW3)	→		Arbeits- und Wohnzone 14 (AW-14)
	Arbeitszone A (ArA)	→		Arbeitszone B (A-B)
	Arbeitszone B (ArB)	→		Arbeitszone A (A-A)

#### Wohnzonen

Bauzone Bisher			Bauzone Neu	
	Dreigeschossige Wohnzone (W3)	→		Wohnzone 14 (W-14)
	Terrassenauszone (WT)	→		Terrassenhauszone (WT)
	Zweigeschossige Wohnzone (W2A)	}		Wohnzone 11 sehr dicht (W-11 sd)
				Wohnzone 11 dicht (W-11 d)
				Wohnzone 11 normal (W-11 n)
	Zweigeschossige Wohnzone (W2B)			Wohnzone 9 dicht (W-9 d)
				Wohnzone 9 normal (W-9 n)
				Wohnzone 9 locker (W-9 l)
				Erhaltungs- und Erneuerungszone (E)

## 3.4 Zonenplanänderungen

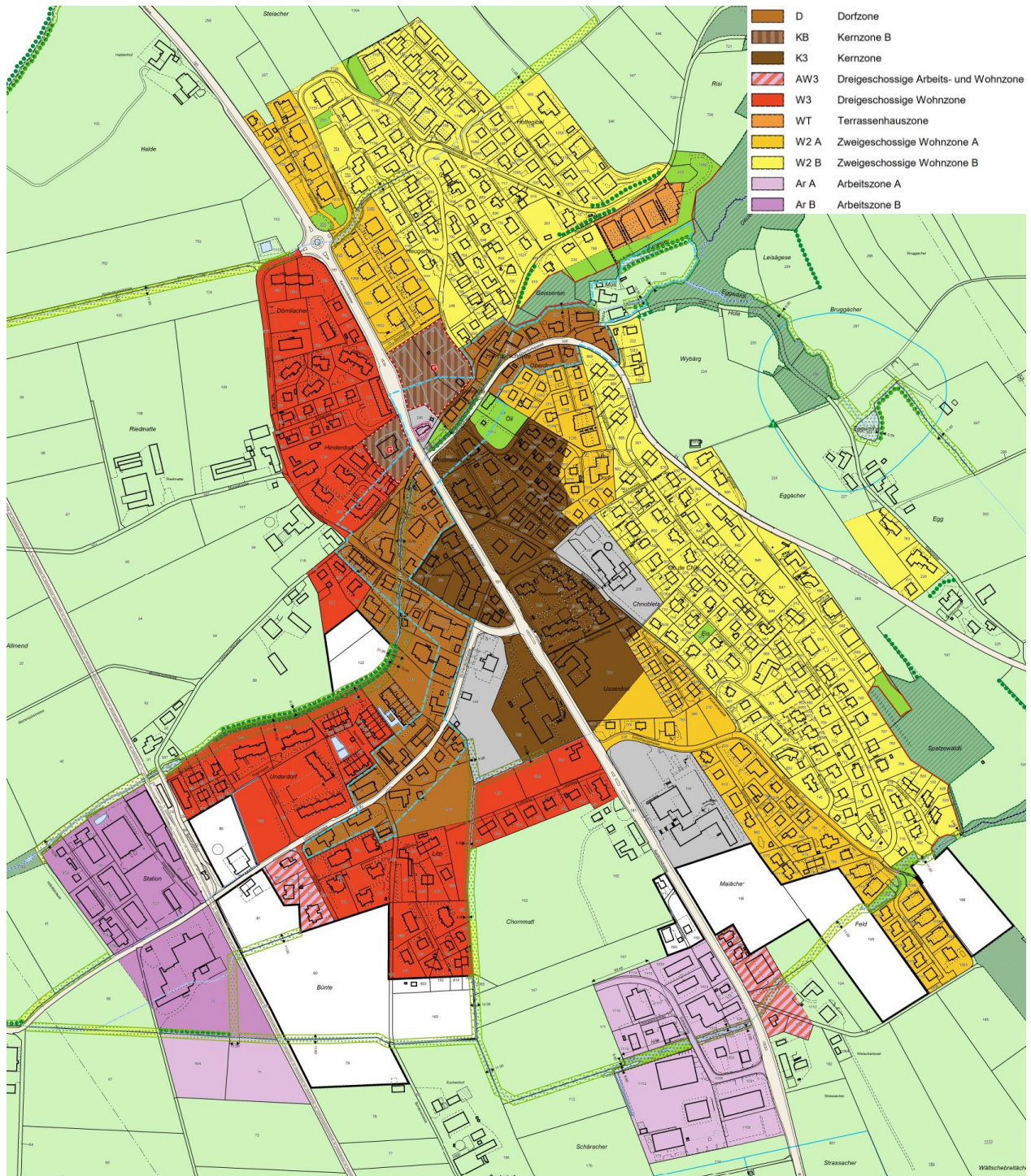
In den nachfolgend aufgeführten Gebieten führt das neue Zonenkonzept zu einer Anpassung, die einer Umzonung gleichkommt. In den übrigen Gebieten hat das neue Zonenkonzept weniger Auswirkungen, da die Hauptnutzung und die Zonengrenzen nicht ändern. Dort ändern einzig die Bezeichnung und die Bestimmungen der Zonen.

Grundsätzlich wurden die Nutzungsmasse basierend auf dem Gebäudebestand festgelegt. In der Mehrheit der Gebiete bestehen weiterhin die gleichen Nutzungsmöglichkeiten wie bisher.

Betreffend diverse Änderungen des Zonenplans, wird auf die Aufführung in den folgenden Kapiteln verwiesen:

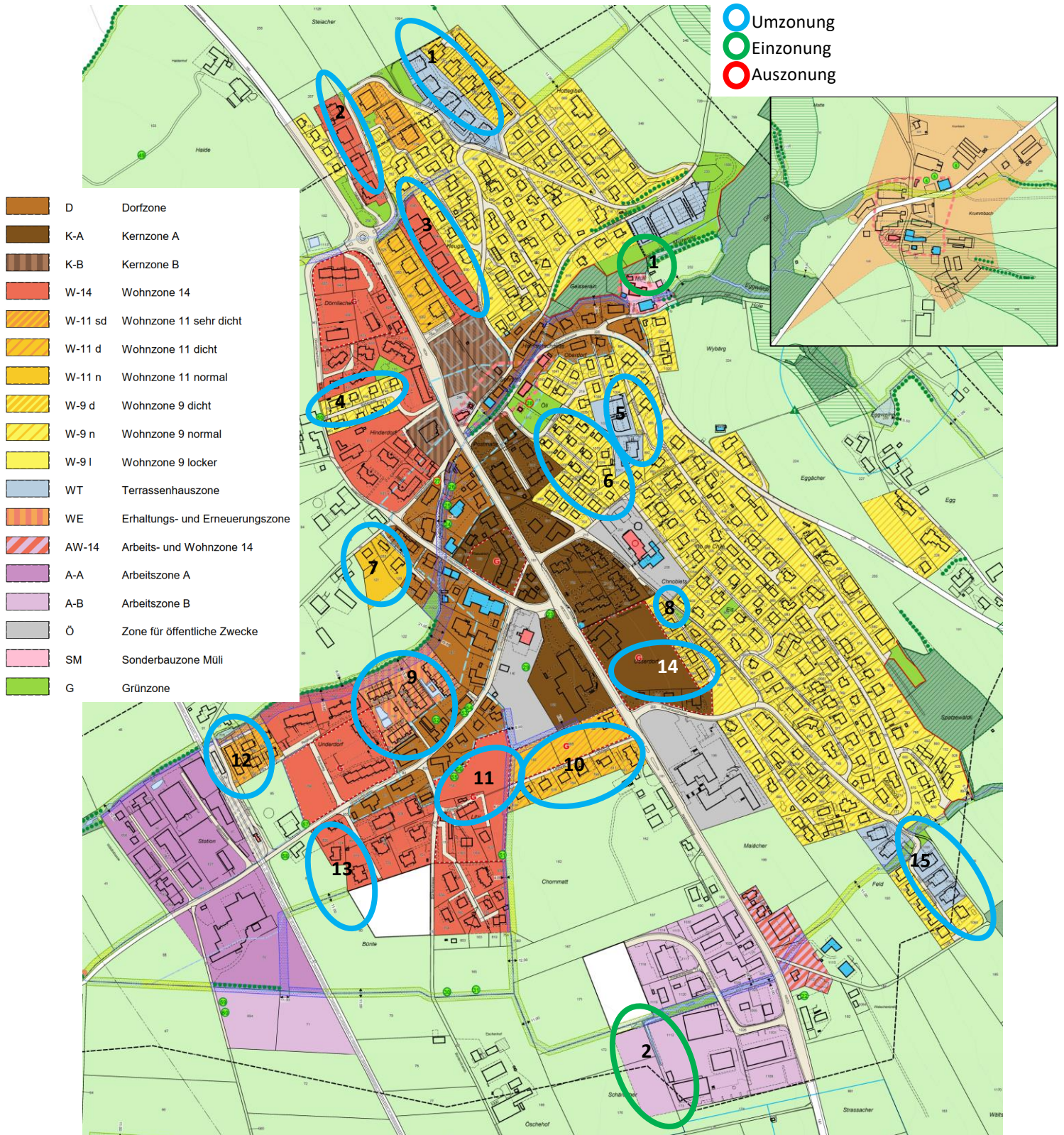
- Weitere Änderungen wie Verkehrszonen, Reservezonen, etc.: Kap. 3.5
- Landschaftsschutzzone, Naturschutzzonen, Aussichtspunkte und Naturobjekte: Kap. 8.10
- Gestaltungsplan-Pflicht: Kap. 3.5.6
- Umgang mit Gesamthöhe: Kap. 3.3.3

## Rechtsgültiger Zonenplan





## Zonenplan-Entwurf



### 3.4.1 Erläuterungen zu einzelnen Gebieten

#### Umzonungen

##### 1 Steinacherstrasse

Das Gebiet Steinacher wird von der zweigeschossigen Wohnzone B (W2 B) in die Terrassenhauszone (WT) umgezont. Die realisierten Bauten entsprechen der Bebauung in einer Terrassenhauszone.

##### 2 Haldenweg

Das Gebiet Haldenweg wird von der zweigeschossigen Wohnzone A (W2 A) in die Wohnzone 14 (W-14) umgezont. Die realisierten Bauten weisen eine deutlich höhere Gesamthöhe auf, welche in einer neuen W-11 nicht zonenkonform sind.

##### 3 Sonnhalde Nord

Das Gebiet Sonnhalde Nord wird von der zweigeschossigen Wohnzone A (W2 A) in die Wohnzone 14 (W-14) umgezont. Die realisierten Bauten weisen eine deutlich höhere Gesamthöhe auf, welche in einer neuen W-11 nicht zonenkonform sind.

##### 4 Birkenweg

Das Gebiet Birkenweg wird von der dreigeschossigen Wohnzone (W3) in die Wohnzone 9 normal (W-9 n) abgezont. Der Bestand weist eine erheblich tiefere Gesamthöhe auf, als dies in einer dreigeschossigen Wohnzone möglich wäre. Aufgrund des neueren Gebäudealters wird das Gebiet in eine entsprechende Zone gemäss Bestand eingeteilt. Mit einer W-14 wäre eine Erhöhung der Bauten bis zu 14 m möglich.

##### 5 Wybärg West

Das Gebiet Wybärg West wird von der zweigeschossigen Wohnzone A (W2 A) in die Terrassenhauszone (WT) umgezont. Die realisierten Bauten entsprechen der Bebauung in einer Terrassenhauszone.

##### 6 Baumgarten Süd / Dörfli

Das Gebiet Baumgarten Süd / Dörfli wird von der Kernzone (K-A) in die Wohnzone 9 normal (W-9 n) umgezont. Die aktuelle Nutzung und Gestaltung der Bebauung entspricht einer reinen Wohnzone. Aufgrund der sehr dichten Bebauung im Dörfli mit Doppelfamilienhäusern gilt betreffend ÜZ für gewisse Grundstücke neu die Bestandesgarantie.

##### 7 Hinterdorfstrasse

Das Gebiet Hinterdorfstrasse wird von der dreigeschossigen Wohnzone (W3) in die Wohnzone 11 normal (W-11 n) abgezont. Der Bestand weist eine tiefere Gesamthöhe auf, als dies in einer neuen W-14 möglich wäre. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand wird eine maximale Gesamthöhe von 11 m als zweckmässig erachtet. Auch die angrenzende Dorfzone weist eine maximale Gesamthöhe von 11 m auf.

##### 8 Grundstücke Nr. 947 und 948

Die Grundstücke Nr. 947 und 948 werden von der Dorfzone (D) in die Wohnzone 9 dicht (W-9 d) umgezont.

##### 9 Sonnenhof

Das Quartier Sonnenhof wird von der dreigeschossigen Wohnzone (W3) und der Dorfzone (D) in die Wohnzone Erhaltungs- und Erneuerung (WE) umgezont. Die realisierte Bebauungsstruktur soll auch zukünftig

erhalten bleiben. Der Bestand weist aufgrund des Reihenhaustyps eine sehr hohe ÜZ auf. Diesem soll mit der Wohnzone Erhaltung- und Erneuerung Rechnung getragen werden.

#### **10 Letziweg Nord und Süd**

Die Gebiete Letziweg Nord und Süd werden von der dreigeschossigen Wohnzone (W3) in die Wohnzone 11 sehr dicht (W-11 sd) umgezont. Der Bestand der Grundstücke weist deutlich tiefere Gesamthöhen auf, als dies in einer neuen W-14 möglich wäre. Dem Bestand soll Rechnung getragen werden. Mit der Einteilung in die Wohnzone 11 dicht besteht betreffend ÜZ grösstenteils noch Verdichtungspotenzial.

#### **11 Grundstück Nr. 156**

Das Grundstück Nr. 156 wird entsprechend den angrenzenden Grundstücken teilweise von der Dorfzone in eine normale Wohnzone (W-14) umgezont. Die hintere Fläche entlang der Unterdorfstrasse wird weniger als Dorfkern wahrgenommen und soll entsprechend einer normalen Wohnzone bebaut werden können. Zur Sicherstellung einer qualitativen Gestaltung wird eine Gestaltungsplan-Pflicht festgelegt.

#### **12 Am Bach**

Das Gebiet am Bach wird gemäss dem gebauten Bestand von der dreigeschossigen Wohnzone (W3) in die Wohnzone 11 sehr dicht (W-11 sd) umgezont. Die ÜZ sind aufgrund der Bebauungsstruktur mit Doppelfamilienhäusern sehr hoch, daher wird dieses Gebiet in die Wohnzone 11 sehr dicht eingeteilt.

#### **13 Gartenweg**

Das Gebiet Gartenweg wird von der dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone (AW3) in die reine Wohnzone 14 (W-14) umgezont. In diesem Gebiet sind keine Gewerbenutzungen mehr vorhanden, es handelt sich um eine reine Wohnzone. Betreffend Gesamthöhe besteht Potenzial zur Verdichtung.

#### **14 Schulhausstrasse**

Die drei Grundstücke an der Schulhausstrasse werden von der zweigeschossigen Wohnzone A (W2 A) in die Kernzone A (K-A) umgezont. Dies aufgrund der Lage zum Ortskern. Damit wird die Flucht der Kernzone entlang der Kantonsstrasse fortgeführt.

#### **15 Feldstrasse Nord**

Das Gebiet Feldstrasse Nord wird von der zweigeschossigen Wohnzone A (W2 A) in die Terrassenhauszone (WT) umgezont.

### **Einzonungen**

#### **1 Sonderbauzone Mühle**

Betreffend Ziele und Hintergründe wird auf den Erläuterungsbericht zur Vorabklärung Sonderbauzone Mühle verwiesen.

#### Bedarf und Zeithorizont

Der Bestand der Gebäude und die künftige Nutzung der Gebäude ist im Bericht der MOLARIS beschrieben. Die künftigen Nutzungen umfassen die Produktion und Lagerung von Mehl und Getreide, ein Backhaus, einen Hofladen, Wohnraum für Pächter und Praktikant, ein Eventlokal, landwirtschaftliche Nutzungen, Schulungs- und Bildungsortlichkeiten. Der heutige Gebäudezustand ist teilweise in einem schlechten Zustand und muss daher saniert werden. Zu diesem Zweck wurden bereits anlässlich einer Begehung mit Vertretern der Dienststelle rawi und der MOLARIS die Entwicklungsmöglichkeiten in der Landwirtschaftszone diskutiert.

Eine Sonderbauzone würde eine Entwicklung gemäss Zielsetzung und Businessplan ermöglichen. Die Wohnnutzungen und die vorgesehenen Bildungsangeboten sind in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform.

#### Abgrenzung und haushälterischer Umgang mit dem Boden

Um einen möglichst grossen Spielraum für die Umsetzung der gesetzten Ziele zu erlauben, wird folgende Abgrenzung für die neue Sonderbauzone Müli vorgeschlagen: Die Grösse der Einzonungsfläche beschränkt sich auf die notwendigen Nutzungen.

#### Verfügbarkeit, Mehrwertabgabe und Kompensation Fruchtfolgeflächen

Die Fläche steht zur Verfügung. Die Höhe der Mehrwertabgabe ist noch zu ermitteln. Die Fläche weist heute keine Fruchtfolgeflächenqualität auf und ist daher nicht zu kompensieren.

## 2 Arbeitszone Schäracher (Estermann AG)

### Bedarf und Zeithorizont

Die Estermann AG stellt ein Einzonungsgesuch für das Land angrenzend an den bestehenden Betrieb. Der Betrieb hat Bedarf zur Erweiterung, vgl. «Begründung Einzonung Estermann AG» in der Beilage.

Es besteht die Absicht, nach der Genehmigung der Einzonung die Neubauten innert einem Zeithorizont von ca. 6 Jahren zu realisieren.

### Grösse und haushälterischer Umgang mit dem Boden

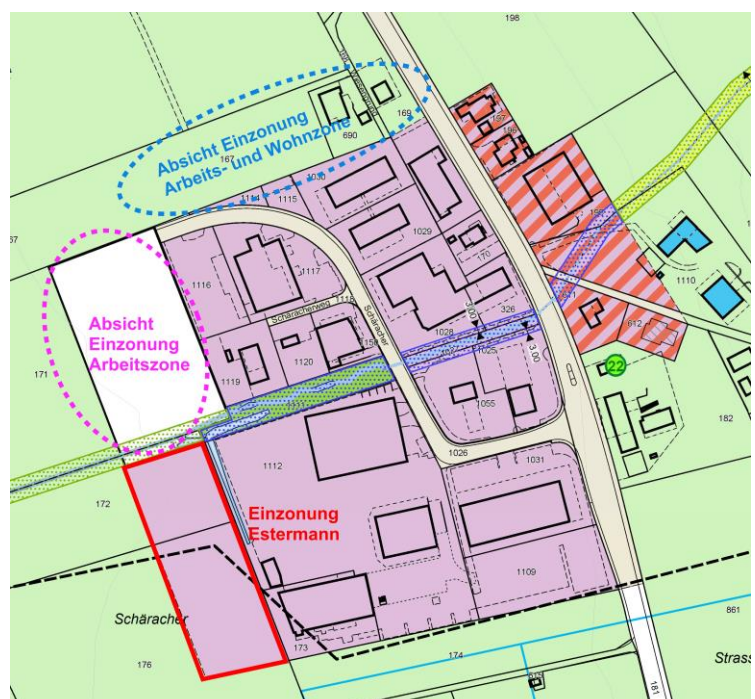
Die Grösse der Einzonungsfläche zu Gunsten der Estermann AG beträgt ca. 4'380 m<sup>2</sup>. Die Einzonungsfläche grenzt unmittelbar an den bestehenden Betrieb an und berücksichtigt eine Fläche zur Siedlungsrandgestaltung. Im Sinn des haushälterischen Umgangs mit dem Boden werden die Nutzungen, wo möglich, übereinander angeordnet.

### Verfügbarkeit, Mehrwertabgabe und Kompensation Fruchtfolgeflächen

Die Gespräche mit den Grundeigentümern laufen noch. Die zu entrichtende Mehrwertabgabe ist noch zu ermitteln. Die Qualität der Fruchtfolgeflächen der neu einzuzonenden Fläche sind noch zu ermitteln und gegebenenfalls zu kompensieren.

### **Absichten Einzonungen**

Neben den oben erwähnten Einzonungen werden aktuell weitere Gespräche betreffend einer Einzonung in die Arbeits- und Wohnzone für einen ortsansässigen Betrieb und einer weiteren Einzonung in die Arbeitszone geführt, um den regionalen Bedarf nach Gewerbeflächen abdecken zu können. Auch diese Einzonungen wären mehrwertabgabepflichtig und beanspruchen Flächen mit Fruchtfolgequalität, die zu kompensieren sind.



## 3.5 Weitere Änderungen

### 3.5.1 Verkehrszonen und Verkehrsflächen

Die Verkehrszonen und Verkehrsflächen werden gemäss der kantonalen Richtlinie ausgedehnt. Das Bild des Zonenplans verändert sich durch die Erfassung der Verkehrszonen. Aufgrund der Einführung von Verkehrszonen nimmt die Fläche der übrigen Bauzonen leicht ab.

Grundsätzlich wird innerhalb des Siedlungsgebiets bei Strassen die Verkehrszone festgelegt. Ausserhalb des Siedlungsgebiets wird eine Verkehrsfläche festgelegt. Erschliessungsflächen am Bauzonenrand werden als Verkehrszonen ausgedehnt, wenn eine Erschliessungsfunktion für die Bauzone vorliegt bzw. als Verkehrsfläche, wenn es sich um eine landwirtschaftliche Erschliessung handelt.

Verkehrszonen werden nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche gezählt. Dies hat einen Einfluss auf die Überbauungsziffer. Die Ausscheidung von Verkehrszonen ist eine weitere Massnahme, um 'ungenutzte' Bauzonen zu reduzieren. Die Verkehrszonen und -flächen sind zwingend auszuschneiden. Wird darauf verzichtet, findet bei einem allfälligen Baugesuch eine Neubeurteilung durch die kantonalen Dienststellen statt.

### 3.5.2 Reservezonen

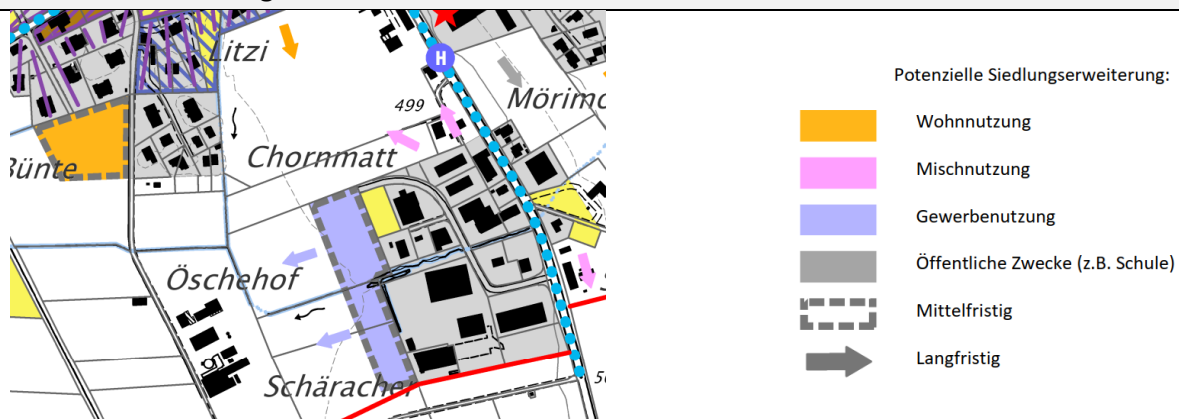
Die bisherigen Übrigen Gebiete B werden neu als Reservezonen bezeichnet. Die Umbenennung betrifft nur die Legende des Zonenplans Siedlung und den entsprechenden BZR-Artikel. Ansonsten hat diese PBG-Änderung keine weiteren Konsequenzen.

Gestützt auf den Kantonalen Richtplan (S1-1) ist das Siedlungsgebiet der Gemeinde Geuensee (Gemeinde der Kategorie L3) auf maximal 4 % der Bauzonenfläche per 2014 zu reduzieren. Maximal dürfen die Reservezonen total rund 2.3 ha gross sein. Gemäss rechtsgültigem Zonenplan liegen in der Gemeinde ca. 8.2 ha Reservezonen vor, welche somit zu reduzieren sind.

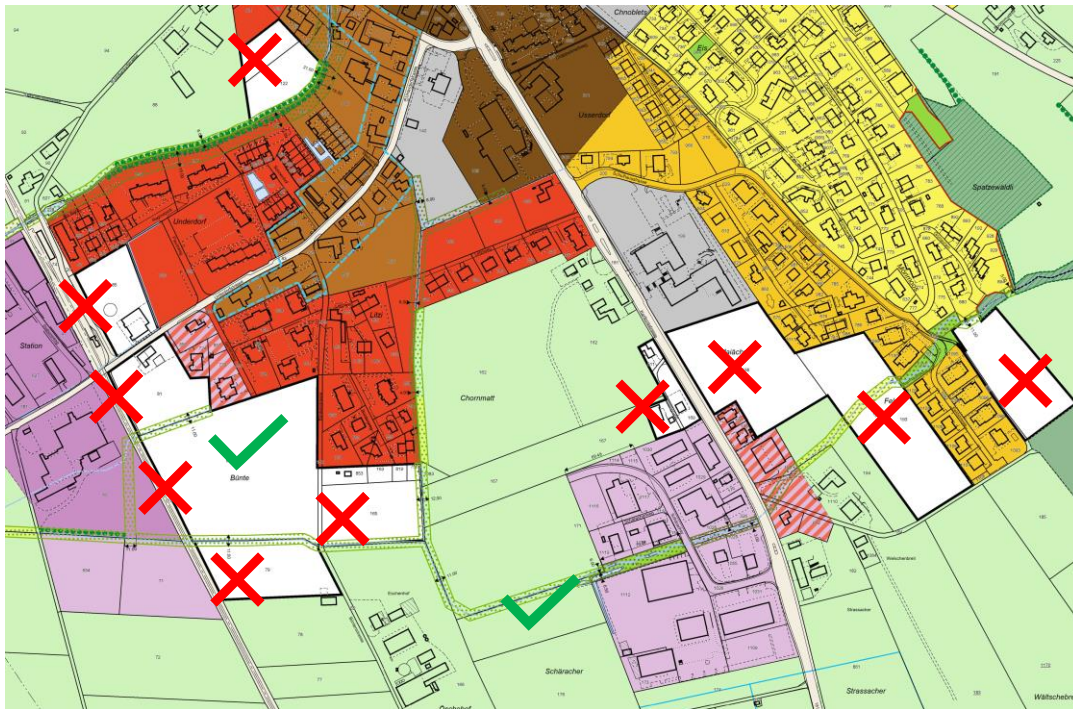
Die Reservezonen werden anhand der Flächen im Siedlungsleitbild, welche mittelfristig für eine Siedlungserweiterung in Frage kommen, festgelegt. Die Reservezonen werden in die Landwirtschaftszone zurückgeführt. Die Reservezone in der Bünthe wird in ihrer Fläche reduziert. Im Gebiet Schäracher gibt es eine neue Reservezone.

Die folgende Übersicht zeigt auf, wie im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung mit den Übrigen Gebieten / Reservezonen im rechtsgültigen Zonenplan umgegangen wird:

**Ausschnitt Siedlungsleitbild**

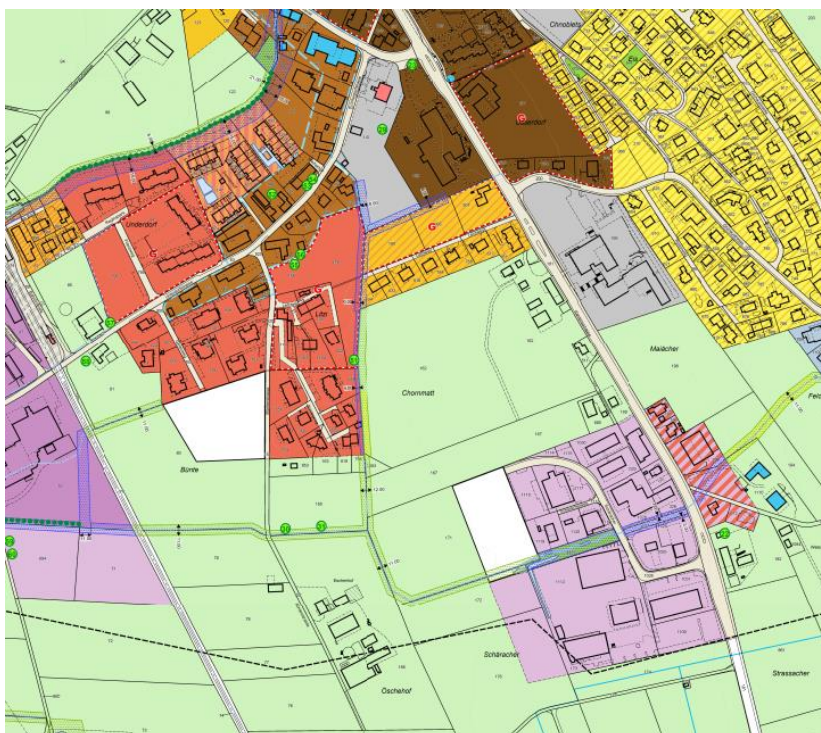


### Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



- 1 Ehemaliges ÜG-B (Übriges Gebiet B), neu Reservezone
- ✓ Beibehaltung der Reservezone
- ✗ Überführung Reservezone in Landwirtschaftszone

### Ausschnitte Entwurf Zonenplan



### 3.5.3 Grünzonen

An der Abgrenzung der **bestehenden Grünzonen** werden im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung keine Änderungen vorgenommen.

Es werden weitere Grünzonen zur Sicherung von Freiflächen ergänzt, welche nicht überbaut werden sollen.



GS Nr. 1129: Aufgrund der Ausscheidung der Verkehrszone wird die Restfläche des Grundstücks in eine Grünzone überführt.

Gemeinschaftsanlagen wie Spiel-, Freizeit- und Grünflächen sind gestattet.



Aufgrund der Ausscheidung der Verkehrszone wird beim Gewässerraum die Restfläche des Grundstücks in die Grünzone umgezont.

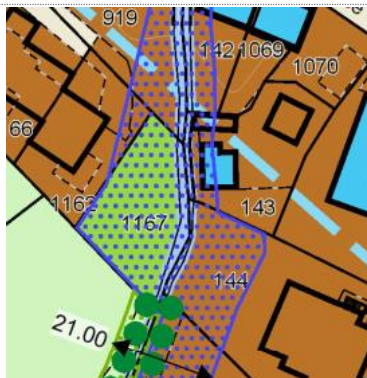
Die Grünzone wird beim Haldenweg erweitert. Gemeinschaftsanlagen wie Spiel-, Freizeit- und Grünflächen sowie gemeinschaftliche Parkplätze mit sickerfähigem Belag sind gestattet.



Aufgrund der Ausscheidung der Verkehrszone wird die Restfläche des Grundstücks in eine Grünzone überführt.



Die gemeinschaftlichen Frei- und Spielflächen sollen vor Bebauung geschützt werden und werden in eine Grünzone umgezont.



Das Grundstück Nr. 1167 liegt im Gewässerraum und dessen Bebauung daher eingeschränkt.



Die gemeinschaftlichen Frei- und Spielflächen sollen vor Bebauung geschützt werden und werden in eine Grünzone umgezont.

### 3.5.4 Naturobjekte: Markante Einzelbäume und Hecken

Im rechtsgültigen BZR und Zonenplan wurden **Einzelbäume** folgendermassen geschützt: Im Zonenplan wurden keine Naturobjekte dargestellt. Im Bau- und Zonenreglement wurden Abstände von Baum- und Buschstöcken festgelegt und es wurde festgehalten, dass das Fällen von einzelnen oder in Gruppen stehenden einheimischen Bäumen ab einem Stammumfang von 80 cm bewilligungspflichtig ist.

Die Kontrolle einer solchen Bestimmung wird vereinfacht, wenn geschützte Naturobjekte im Zonenplan eingetragen werden. Dies ist in den meisten Gemeinden gängige Praxis.

Bäume übernehmen wichtige Funktionen für das Ortsbild und für Ökologie / Klima. Insbesondere alte, einheimische Bäume sind wichtig für die Biodiversität und das lokale Mikroklima. Ein heute 100-jähriger Baum müsste mit 100 10-jährigen Bäumen ersetzt werden, um dieselben Qualitäten und Funktionen erfüllen zu können. Es ist daher wichtig, dass einheimische, markante Bäume erhalten werden. Zu diesem Zweck hat das Büro ecovia ein Inventar mit den markantesten, einheimischen Einzelbäumen erstellt. Kriterien für das Inventar waren: Einheimische, markante Bäume mit einem Stammdurchmesser von im Schnitt 80 cm und einer durchschnittlichen Höhe von 19 m. Zusätzlich wurden auch einzelne Rosskastanien aufgenommen, die zwar nicht einheimisch sind jedoch relevant für das Ortsbild.

Im BZR- und Zonenplan-Entwurf wird folgendermassen damit umgegangen:

- **Naturobjekte:** Alle inventarisierten Bäume werden neu als Naturobjekte im Zonenplan mit einem Punkt markiert. Sie sind zu pflegen und zu erhalten. Bei einem natürlichen Abgang sind sie zu ersetzen. Wird ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjekts nachgewiesen, so kann der Gemeinderat eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage erteilen, dass in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger Ersatz geschaffen wird. Zu den Naturobjekten ist mit Tiefbauten ein Abstand von 6.00 einzuhalten, um das Wurzelwerk zu schützen.
- **Naturdenkmäler:** Fünf der Naturobjekte werden als besonders wertvoll für das Ortsbild und in ihrer ökologischen Funktion beurteilt. Sie sind zu erhalten und zu pflegen. Die Gemeinde kann an den Unterhalt Unterstützung bieten.
- **Weitere Bäume:** Weiterhin ist das Fällen von Bäumen ab einem Stammumfang von 100 cm bewilligungspflichtig.

Auch die im Zonenplan dargestellten Hecken wurden überprüft und bei Bedarf neue ergänzt. Grundsätzlich wird bei Gewässerrläufen eine Hecke dargestellt, unabhängig davon auf welcher Seite die Bachufer begrünt sind. Dies zur besseren Lesbarkeit des Zonenplans. Bäume und Sträucher in Hecken sind unabhängig von der Darstellung und Abbildung im Zonenplan durch die kantonale Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen geschützt.

### 3.5.5 Übriges Gebiet A (ÜG-A)

Gemäss den Erfassungsrichtlinien sind Übrige Gebiete A (ÜG-A) ausserhalb von Gewässerflächen in eine Bau- bzw. Nichtbauzone, beispielsweise Landwirtschafts- oder Grünzone, umzuzonen. In Geunsee werden im Zonenplan die Fläche des Dorfbachs dem ÜG-A zugeteilt.



### 3.5.6 Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht

Gemäss § 75 PBG kann die Gemeinde im Zonenplan Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht festlegen. Dazu sind zwingend Inhalte und Ziele zu definieren. In den GP-Pflichtgebieten ist eine Abweichung bei der Gesamthöhe um max. 3 m und bei der Überbauungsziffer um max. 20 % zulässig.

Im neuen Zonenplanentwurf wird für diverse Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Bei diesen Gebieten handelt es sich um grössere, zusammenhängende Flächen. Einige sind teilweise noch unbebaut, bei anderen wird eine parzellenübergreifende Planung in Zukunft als zweckmässig erachtet.

In der folgenden Übersicht werden die Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht dargestellt, weiter werden die speziellen Vorschriften gemäss Anhang im BZR aufgeführt. Diese sind bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans zu berücksichtigen. Im Anhang wird zudem festgelegt, in welchem Umfang die Nutzungsmasse im GP maximal von der Regelbauweise gemäss BZR abweichen dürfen. In einigen Gebieten wird eine Erhöhung der Gesamthöhe über das für die entsprechende Zone festgelegte Maximum als mit der Bebauung und Nutzung der umliegenden Quartiere nicht verträglich beurteilt.

Ausschnitt Zonenplan	Bezeichnung Zweck	Spezielle Vorschrift
	<b>Dörfliacher</b> Erstellung bzw. Umstrukturierung zu qualitativer Wohnüberbauung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Parkierung ist unterirdisch oder im Gebäude integriert zu realisieren.</li> <li>- Eine gute Gestaltung des Siedlungsrandes und des Ortseingangs ist wichtig.</li> <li>- Die Gestaltung eines Lärmschutzes zur Kantonsstrasse ist in Bezug auf den Strassenraum sorgfältig vorzunehmen (z.B. keine Lärmschutzwand).</li> </ul>
	<b>Flavioweg</b> Erstellung bzw. Umstrukturierung zu qualitativer Wohnüberbauung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die in der W-14 maximal zulässige Gesamthöhe darf auch im Rahmen des Gestaltungsplans nicht überschritten werden.</li> <li>- Betreffend Gesamthöhe ist ein guter Übergang zu den angrenzenden Zonen zu gestalten.</li> </ul>



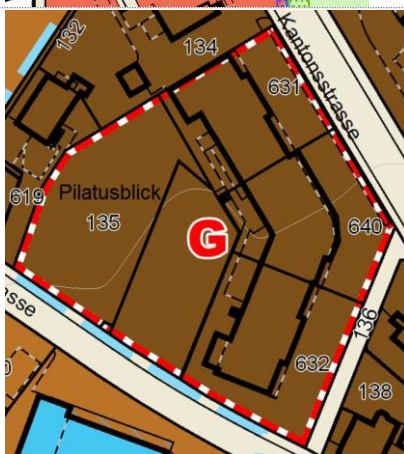
**Letziweg**  
Erstellung qualitative Wohnüberbauung

- Für die Verkehrserschliessung ist eine siedlungsverträgliche und sichere Lösung zu finden.
- Es ist eine gute und sichere Lösung für den Schulweg zu realisieren, welcher mit dem angrenzenden Gestaltungsplanpflicht-Gebiet Litzli abgestimmt ist. Eine Linienführung entlang des Baches und / oder getrennt vom Strassenverkehr ist zu prüfen.
- Der Gewässerraum ist ökologisch wertvoll zu gestalten und ein Zugang zum Bach zu ermöglichen.



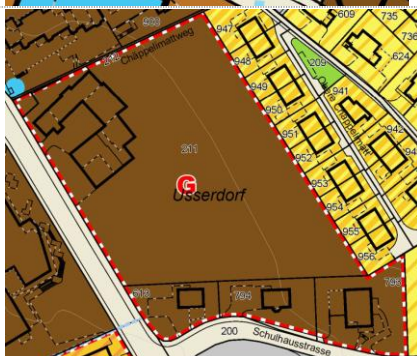
**Litzli**  
Erstellung bzw. Umstrukturierung zu qualitativer Wohnüberbauung

- Die in der W-14 maximal zulässige Gesamthöhe darf auch im Rahmen des Gestaltungsplans nicht überschritten werden.
- Es ist eine gute und sichere Lösung für den Schulweg zu realisieren, welcher mit dem angrenzenden Gestaltungsplanpflicht-Gebiet Letziweg abgestimmt ist. Eine Linienführung entlang des Baches und / oder getrennt vom Strassenverkehr ist zu prüfen.
- Der Gewässerraum ist ökologisch wertvoll zu gestalten und ein Zugang zum Bach zu ermöglichen.
- Die Unterteilung des Gebiets in mehrere, separate Gestaltungsplan-Perimeter ist zulässig.



**Pilatusblick**  
Erstellung bzw. Umstrukturierung zu qualitativer Wohnüberbauung an ortsbildprägender Lage

- Die Parkierung ist unterirdisch oder im Gebäude integriert zu realisieren.
- Es ist besonders auf eine gute Gestaltung und Eingliederung sowie die Erstellung von attraktiven Wohnungen zu achten.
- Ohne Gestaltungsplan dürfen die Volumen der bestehenden Bauten entgegen § 178 PBG nicht vergrössert werden.



**Usserdorf**  
Erstellung bzw. Umstrukturierung zu qualitativer Wohnüberbauung an ortsbildprägender Lage

- Am Übergang zu den angrenzenden Wohnzonen (Chäppelimmatt) ist betreffend Gesamthöhe ein Übergang zu schaffen. Die in der Kernzone A maximal zulässige Gesamthöhe von 14.0 m darf auch im Rahmen des Gestaltungsplans in diesem Bereich nicht überschritten werden.
- Entlang der Kantonsstrasse ist das Areal so zu gestalten, dass es in Anlehnung an den bisherigen Obstbaumgarten weiterhin durch eine hohe Anzahl an (Obst-)Bäumen geprägt ist.
- Die Verkehrserschliessung hat direkt ab der Kantonsstrasse und nicht über die Schulhausstrasse zu erfolgen.

Die Perimeter der neu festgelegten GP-Pflichtgebiete wurden teilweise bereits im Siedlungsleitbild als Gebiete, geeignet für die Siedlungsentwicklung nach innen, bezeichnet.

In Gebieten mit Gestaltungsplan-Pflicht ist ein Gestaltungsplan zu erstellen, bevor ein Baugesuch bewilligt werden kann. Ein Gestaltungsplan muss nicht zwingend die gesamte Pflicht-Fläche umfassen, in den meisten Fällen ist dies jedoch zweckmässig und ein Grund für die Festlegung des Pflicht-Perimeters.

Wo eine Gestaltungsplanpflicht besteht, kann der Gemeinderat gemäss § 74 bei Uneinigkeit oder Untätigkeit der Grundeigentümer den Gestaltungsplan auf deren Kosten aufstellen oder ändern.

### **3.5.7 Plan der Gefahrengebiete**

Die Umsetzung der Gefahrenkarte in der Nutzungsplanung wird anhand des Gefahrenhinweismodells gemäss kantonaler Wegleitung vorgenommen. Zu diesem Zweck werden die Gefährdungen gemäss Gefahrenkarte in einem separaten Plan der Gefahrengebiete dargestellt; eine Integration in den Zonenplan wäre zu unübersichtlich. Der Perimeter der Gefahrenkarte wird orientierend im Zonenplan dargestellt und im BZR der Artikel «Schutz vor Naturgefahren» ergänzt.

## **3.6 Bau- und Zonenreglement**

Das Muster-BZR des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) auf der Basis des revidierten PBG und der neuen PBV diente als Grundlage für die Erarbeitung des BZR. Die Artikel-Reihenfolge und -Nummerierung wurde angepasst und somit gesamthaft geändert. Das bestehende BZR wurde gesamthaft überprüft und wo zweckmässig Inhalte ins neue BZR überführt. Zusätzliche Anliegen der Gemeinde wurden ergänzt.

Die Reglementsänderungen werden an diversen Stellen im vorliegenden Bericht und im BZR-Entwurf erläutert. Daher wird an dieser Stelle nur auf die andernorts nicht erwähnten Änderungen eingegangen. Für weitere Details zu den Reglementsänderungen siehe Erläuterungen im BZR-Entwurf.

Grundsätzlich wurden zur Transparenz gegenüber Grundeigentümern Verweise ins PBG und Konkretisierungen aufgenommen.

Folgende Bestimmungen werden im Vergleich zum kantonalen Muster-BZR ergänzt oder geändert:

- Es wird je nach Gebäudeform eine differenzierte ÜZ festgelegt und es werden zusätzliche Überbauungsziffern festgelegt wie z.B. für Klein- und Anbauten, vgl. Ausführungen in Kap. 3.3.2.
- Art. 39 Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen sowie Stützmauern sind auf ein Minimum zu beschränken. Gegenüber dem Muster-BZR wird ergänzt, dass bei Abgrabungen von mehr als 1.0 m, die zonengemäss zulässige Gesamthöhe um das 1.0 m übersteigende Mass der Abgrabung reduziert wird. Davon ausgenommen sind Abgrabungen für Garagen- und Parkplatzbereiche.
- Art. 40 Dachgestaltung: Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° sind extensiv mit einheimischem, standorttypischem Saatgut zu begrünen soweit sie nicht für die Produktion erneuerbarer Energie genutzt werden.
- Art. 41 Bepflanzung und Umgebungsgestaltung: Gegenüber dem Muster-BZR werden weitere Inhalte zur Konkretisierung von ökologischen Aspekten des Freiraums ergänzt. Z.B. müssen die Arbeiten

gemäss Plan zur Umgebungsgestaltung bei der Bauabnahme zu mind. 50 % realisiert sein. Weiter ist die Anlegung von neuen Stein- und Schottergärten ohne ökologischen Wert nicht zulässig.

- Art. 45 Mobilitätskonzept: Für grössere Projekte (mehr als 20 Abstellplätze) kann der Gemeinderat ein Mobilitätskonzept verlangen, wenn ein Potenzial zur Reduktion der Verkehrserzeugung erkennbar ist.
- Art. 53 Mobilfunkanlagen: Analog zu anderen Gemeinden, wie z.B. Büron, wurde ein Artikel zum Kaskadenmodell für neue Mobilfunkantennen und andere vergleichbare Anlagen ergänzt.
- Art. 54 Lichtemissionen: neuer Artikel zu Aussenbeleuchtungen
- Art. 55: Neuer Artikel betreffend Nachhaltigkeit
- Art. 56: Neuer Artikel betreffend Standorte für das Sex-Gewerbe

#### Weitere Hinweise

- **Einstellhallen**, welche die Bedingungen in § 13a PBV erfüllen, müssen nicht in der ÜZ für Haupt- oder Nebenbauten berücksichtigt werden. Wenn die Einstellhalle eine maximale Gesamthöhe von 3.5 m aufweist und die Mantelfläche höchstens zur Hälfte über das massgebende respektive das tiefer gelegte Terrain hinausragt, wird die anrechenbare Gebäudefläche der Einstellhalle durch eine entsprechende Erhöhung der Überbauungsziffer ausgeglichen.

### 3.6.1 Grenzabstand

#### Erhöhter Grenzabstand

Eine der wesentlichen Änderungen im Bau- und Zonenreglement gegenüber dem rechtsgültigen Zustand ist die Regelung betreffend Grenzabstand. Bis anhin galt in der Kernzone, Zweigeschossigen Wohnzone A und B, Terrassenhauszone, Dreigeschossigen Wohnzone der Grenzabstand gemäss § 122 PBG, mindestens aber 5 m.

Mit dem neuen PBG gibt es eine neue Handhabung betreffend Grenzabstand. Aus der Gesamthöhe leitet sich neu auch der Grenzabstand ab und ist auf allen Seiten gleich. Die Grenzabstände werden in § 122 PBG definiert. Die ordentlichen Grenzabstände sind abhängig von der zulässigen maximalen Gesamthöhe in der entsprechenden Zone. Wo ausnahmsweise keine Gesamthöhe im BZR festgelegt wird, ist die bewilligte Gesamthöhe der Baute massgebend für den ordentlichen Grenzabstand. Auch wenn die maximal mögliche Gesamthöhe der entsprechenden Zone nicht ausgeschöpft wird, gilt der Grenzabstand, z.B. in der W-14 muss ein Gebäude mit einer Gesamthöhe von 10 m trotzdem einen Grenzabstand von 5 m einhalten.

Zulässige Gesamthöhe	Grenzabstand
bis 11 m	4 m
bis 14 m	5 m
bis 17 m	6.5 m
bis 20 m	8 m
über 20 m	10 m

In der Kerngruppe und der Echogruppe wurde diskutiert, ob der erhöhte Grenzabstand von 5 m in den Wohnzonen mit maximal 9 und 11 m Gesamthöhe beibehalten werden soll. Schliesslich hat eine Abklärung beim Rechtsdienst des BUWD ergeben, dass dies nicht zulässig ist. Nach neuem Recht ist ein gegenüber § 122 PBG erhöhter Grenzabstand nicht mehr zulässig ist. Das neue Recht regelt den Grenzabstand abschliessend, mit den wenigen möglichen Ausnahmen zur Verringerung. Dies, da der Zweck der IVHB-Reform u.a. die Innenentwicklung ist. Daher ist auch eine Abstufung nicht zulässig. Eine Vergrösserung des Grenzabstands ist nur mittels der Festlegung von Baulinien oder Baubereichen im Einzelfall möglich; diese gehen allen anderen Grenzabständen vor (siehe § 30 Abs. 4 PBG), d.h. nicht für ein ganzes Gebiet/eine ganze Zone.

### Reduzierter Grenzabstand

Gemäss PBG gibt es die Möglichkeit in ausgewählten Bauzonen einen reduzierten Grenzabstand festzulegen. Von dieser Möglichkeit wird in der Kernzone A, den Arbeitszone A und B sowie der Zone für öffentliche Zwecke Gebrauch gemacht: Unabhängig von der Gesamthöhe beträgt der minimale Grenzabstand innerhalb dieser Zonen 4.0 m. Gegenüber Wohnzonen ist der ordentlichen Grenzabstand einzuhalten. Für Klein- und Anbauten gemäss § 112a Abs. 2c und d PBG gilt der Grenzabstand gemäss § 124 PBG. Dies ermöglicht eine weitere Verdichtung; gegenüber anderen Zonen sind jedoch die ordentlichen Abstände einzuhalten.

### **3.6.2 Qualität**

Eine Kombination von Massnahmen soll zur Sicherung der Qualitäten von Bauten, Anlagen und Freiräumen führen. Diese sind im BZR in den entsprechenden Artikeln verankert und werden im Folgenden beschrieben:

#### Qualitäts-Artikel

Gemäss Muster-BZR wird ein neuer Artikel zur Qualität ergänzt. Darin wird festgehalten, dass Bauten und Anlagen qualitativ zu gestalten sind. Für die Eingliederung ist eine Auflistung von Elementen zu prüfen, vgl. Art. 38 BZR Entwurf.

#### Baukommission, Fachpersonen, Fachgremium

Die Gemeinde kann eine Baukommission einsetzen, für welche eine Richtlinie erlassen werden kann. Diese Baukommission kann nach Bedarf zur Begutachtung von Baugesuchen und zur Behandlung grundsätzlicher Baufragen eingesetzt werden.

Weiter können qualifizierte, neutrale Fachleute (z.B. aus den Bereichen Raumplanung, Architektur, Landschaftsarchitektur, Energie, etc.) zur Beurteilung von Baugesuchen in Dorfzone, Kernzonen, Ortsbildschutzzone sowie von Bebauungsplänen, Gestaltungsplänen, erhaltenswerten und schützenswerten Objekten gemäss Bauinventar sowie von ortsbaulich wichtigen oder quartierrelevanten Projekten beigezogen werden.

#### Vorgehen

Für alle Neubauten und wesentlichen baulichen Veränderungen innerhalb Dorfzone, Kernzonen und überlagerter Ortsbildschutzzone sowie bei der Ausarbeitung von Gestaltungsplänen in Gebieten mit Gestaltungsplan-Pflicht wird vor Einreichung eines Baugesuches die Absprache mit der Gemeinde empfohlen. Eine Vorbesprechung und allenfalls fachliche Beratung durch Fachpersonen oder das Fachgremium soll das Vorgehen von Fall zu Fall festlegen.

#### Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht

Über gewisse Gebiete wird eine Gestaltungsplan-Pflicht festgelegt. Das heisst, dass dort nur im Rahmen eines Gestaltungsplan gebaut werden darf, vgl. Ausführungen in Kap. 3.5.6. Ein Gestaltungsplan hat gemäss PGB erhöhten Anforderungen an die Qualität zu genügen, diese werden in der Richtlinie zur Beurteilung der Gestaltungspläne präzisiert, vgl. 3.6.3.

#### Qualitätssichernde Verfahren

Eine Möglichkeit, hohe Qualität der Gestaltung von Bauten zu fördern, ist mit qualitätssichernden Verfahren. Dies ist insbesondere für grössere Gebiete, bei komplexen Ausgangslagen (z.B. Objekte im Bauinventar,

spezielle Lage etc.) mit einem öffentlichen Interesse und einem hohen Bedarf an Koordination zweckmässig. Mit Hilfe eines qualitätssichernden Verfahrens soll ein Planungsergebnis erbracht werden, welches ortsbaulich und architektonisch überzeugt sowie wirtschaftlich, ökologisch und gesellschaftlich nachhaltig ist und einen Mehrwert für alle schafft.

Ein solches Verfahren dauert eine gewisse Zeit und ist auch mit Kosten für die Gemeinde und die Grundeigentümerschaft verbunden. Ein qualitätssicherndes Verfahren kann aber auch eine Schlüsselrolle übernehmen und zu einer erfolgreichen Projektentwicklung beitragen, indem es klare Zielformulierungen fordert und ein ganzes Spektrum an Handlungsoptionen aufzeigen kann. Ein bewusst gefällter Entscheid für einen Projektentwicklungsprozess bildet eine solide Basis für weitere Entwicklungen und Planungen. So können spätere Probleme in der Bewilligungsphase vermieden und Einsprachen verhindert werden.

Ein solches Verfahren kann der Gemeinderat in der Dorfzone, der Ortsbildschutzzone, bei freiwilligen Gestaltungsplänen, Bebauungsplänen oder bei erhaltenswerten und schützenswerten Objekten gemäss Bauinventar und bei ortsbaulich wichtigen oder quartierrelevanten Projekten verlangen. Zwingend ist die Erarbeitung im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens bei Gestaltungsplänen in Gebieten mit Gestaltungsplan-Pflicht und in der Kernzone.

#### Dorfzone, Bebauungsplan, Ortsbildschutzzone

Die Abgrenzung der Dorfzone entspricht jener des Bebauungsplans-Perimeter und ist auch mehrheitlich deckungsgleich mit der Ortsbildschutzzone. Die Dorfzone dient der Erhaltung und Aufwertung des historischen Dorfkerns in seiner räumlichen und baulichen Struktur. In der Ortsbildschutzzone sind Bauten und Anlagen sowie bauliche Erweiterungen und Veränderungen optimal in das Quartier- und Strassenbild einzuordnen. Sie sind nicht zulässig, wenn sie durch ihre Grösse, Proportion, Gebäudehöhe oder Farbe das Quartierbild beeinträchtigen. Soweit keine anderweitigen, einschränkenden Bestimmungen bestehen, können Bauten im Rahmen der Zonenvorschriften neu erstellt, ausgebaut und erweitert werden. Für alle Neubauten und markanten baulichen Veränderungen wird vor Einreichung eines Baugesuches die Einholung einer Beurteilung durch das Fachgremium gemäss Art. 3 Abs. 3 BZR empfohlen.

### **3.6.3 Merkblatt Anforderungen Gestaltungsplänen**

Die Gestaltungspläne haben gemäss § 75 Abs. 3 PBG und dem SLB der Gemeinde hohen Anforderungen an Siedlungsqualität, Eingliederung, architektonische Gestaltung, Berücksichtigung der historischen Ortskerne, Umgebungsgestaltung (inkl. Freizeitanlagen), optimale Erschliessung und Umgang mit Energie zu genügen. Dabei ist der haushälterische Umgang mit dem Bauland und die Nachhaltigkeit in allen drei Dimensionen (Ökologie, Gesellschaft, Wirtschaft) eine wichtige Voraussetzung.

Zur Überprüfung der Qualitäten von Gestaltungsplänen erlässt der Gemeinderat ein Merkblatt, vgl. Beilagen.

Es wird empfohlen, den Gestaltungsplan der Gemeinde im Rahmen einer Vorabklärung vorzulegen und das Bauprogramm auf die Bedürfnisse der Gemeinde abzustimmen. Der Gemeinderat behält sich vor, Vorabklärungen, Vorstudien und Gestaltungspläne zu Lasten der Gesuchsteller durch externe Fachpersonen oder die Baukommission beurteilen zu lassen. Die Gesuchstellenden haben spätestens mit der Gesuchseingabe darzulegen, inwieweit der Gestaltungsplan die Kriterien der Gestaltungsplan-Richtlinie erfüllt. Zuständig für

die Prüfung sind externe Fachpersonen aus den Sparten Raumplanung, Architektur, Landschaftsarchitektur, etc.).

Das Merkblatt entspricht bis auf einzelne spezifische Ergänzungen für die Gemeinde Geuensee dem Merkblatt der Gemeinde Büron und soll somit dem Regionalen Bauamt RBS die Arbeit erleichtern.

#### **4 BEBAUUNGSPLAN OBERDORF – MITTELDORF- UNTERDORF**

Der bestehende Bebauungsplan ist an das neue PBG und das neue BZR anzupassen. Bei dieser Gelegenheit werden auch die beiden Teilpläne zu einem Plan vereint.

Das Muster-BZR des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) auf der Basis des revidierten PBG und der neuen PBV sowie der BZR-Entwurf dient als Grundlage für die Überarbeitung der Bestimmungen. Wo der Bebauungsplan keine Festlegung macht, sind die Bestimmungen des BZR massgebend. Die Reglementsänderungen werden an diversen Stellen im Entwurf erläutert. Inhalte der Bebauungsplan-Bestimmungen, welche bereits ausreichend im BZR-Entwurf oder einem anderen Gesetz geregelt und deswegen ohnehin gültig sind, wurden gestrichen.

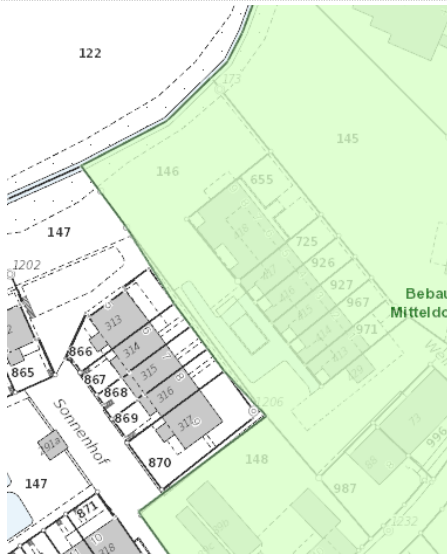
Folgende Punkte sind zusätzlich zu den Erläuterungen im Entwurf der Bestimmungen relevant:

- Nutzungsmasse in der Teilzone Dorfzone: Neu werden die Nutzungsmasse direkt im BZR festgelegt. Somit hat man einen gesamthaften Überblick über die Nutzungsmasse im ganzen Gemeindegebiet. Zudem werden die bisherigen Baubereiche A (Dorfkernbereich) und Baubereich B (Unterdorfbereich) zu einem Baubereich A (Dorfzone) zusammengefasst. Bisher bestand der Unterschied in der AZ und dem entsprechenden Wohnanteil. Mit der GIS-Auswertung des Bestandes ist kein wesentlicher Unterschied in der Dichte der Bebauung zwischen bisherigem Dorfkernbereich und Unterdorfbereich ersichtlich. Daher werden diese Baubereiche zusammengeführt.
- An den Baulinien und Bestandesbaulinien werden im Rahmen der vorliegenden Revision abgesehen von einzelnen Ausnahmen keine Änderungen vorgenommen. Einzig bei den Grundstücken Nrn. 218 und 1040 werden die Baulinien von «Bestandesbaulinien» in «Baulinien» umgewandelt. Dies weil die Gebäude eine für das Ortsbild relevante Stellung aufweisen und auch allfällige Ersatzneubauten dieselbe Lage aufweisen sollen.
- Der bisherige Artikel zu den Gestaltungsplänen wird gelöscht, da dies im BZR abschliessend geregelt wird.
- Betreffend Dachgestaltung wird daran festgehalten, dass diese sich nach den ortstypischen Merkmalen zu richten haben. Die bisherigen Absätze betreffend Kniestockhöhe werden aufgehoben, da diese nach der PBG-Umsetzung nicht mehr relevant sind.
- Auch an den Bauten mit Situationswert bzw. Eigenwert werden keine Änderungen vorgenommen.
- Die markanten Einzelbäume wurden überprüft und wo diese realisiert wurden umgewandelt in bestehende und zu erhaltende Bäume.
- Ergänzung Artikel betreffend Ausnahmen

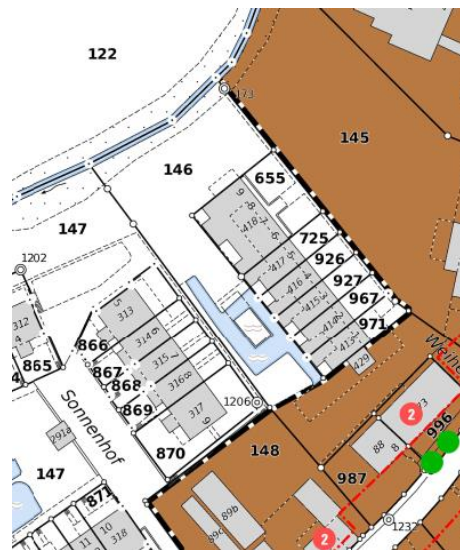
Der Plan zum Bebauungsplan wird ebenfalls aktualisiert und an den leicht veränderten Perimeter, welcher der Zonenplan Siedlung vorgibt, angepasst. Folgende Ausschnitte aus dem bestehenden und dem neuen Bebauungsplan veranschaulichen die Veränderungen.

**Ausschnitt Anpassungen Perimeter:**

Übersicht und Vergleich des bestehenden und des neuen Bebauungsplans

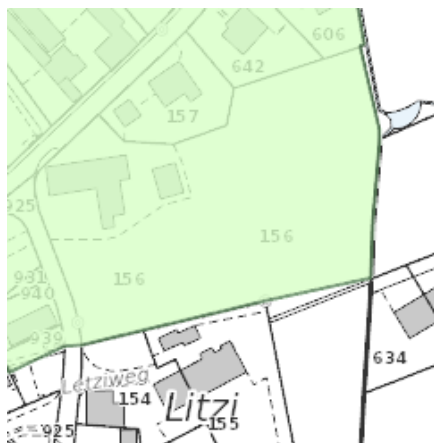


bisher

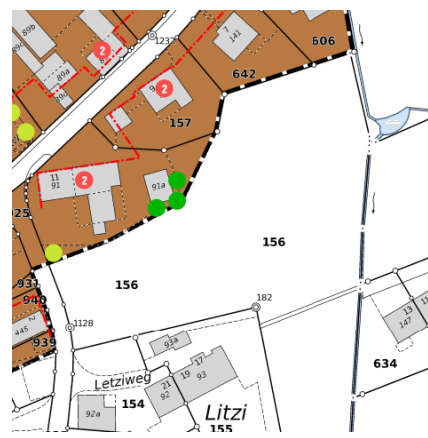


neu

Anpassung der Dorfzone und des Bebauungsplans im Bereich Weierhof an die bebaute Struktur. Die Reihenhäuser bilden mit der Bebauung Sonnenhof in der Nutzung und Gestaltung eine Einheit, daher werden diese derselben Wohnzone zugeteilt.



bisher



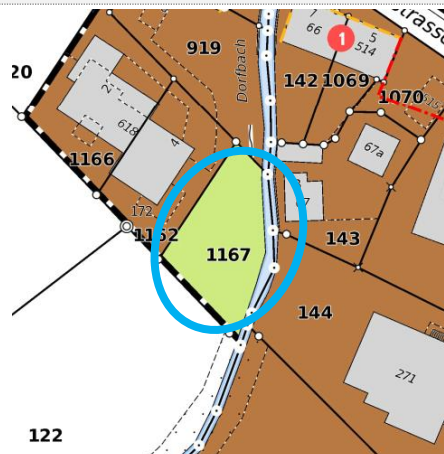
neu

Anpassung der Dorfzone und des Bebauungsplans auf dem Grundstück Nr. 156. Insbesondere die erste Baureihe entlang der Unterdorfstrasse wird als Dorfkern beurteilt. Die unüberbaute Fläche des Grundstücks Nr. 156 soll unabhängig vom Bebauungsplan bebaut werden können, um eine gute Qualität an einer dennoch zentralen Lage zu erreichen, wird im Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

**Ausschnitt Umzonungen: Übersicht und Vergleich des bestehenden und des neuen Bebauungsplans**



bisher



neu

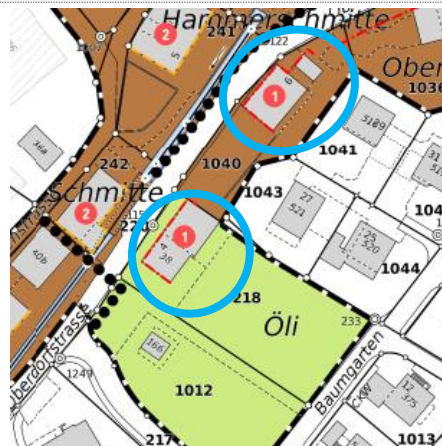
Das Grundstück Nr. 1167 liegt gemäss Zonenplan vollständig im Gewässerraum und wird daher in der Grundnutzung auch einer Grünzone zugewiesen. Diese Änderung wird auch im Bebauungsplan nachvollzogen.



**Ausschnitt Veränderung Baulinien:** Übersicht und Vergleich des bestehenden und des neuen Bebauungsplans



Bisher



Neu

Einzig bei den Grundstücken Nrn. 218 und 1040 werden die Baulinien von «Bestandesbaulinien» in «Baulinien» umgewandelt. Dies weil die Gebäude eine für das Ortsbild relevante Stellung aufweisen und auch allfällige Ersatzneubauten dieselbe Lage aufweisen sollen.

## 5 VERKEHRSRICHTPLAN UND RICHTPLAN FÜR DAS FUSSWEGNETZ

Der Verkehrsrichtplan und Richtplan für das Fusswegnetz wurde am 17. Oktober 1007 und 22. April 2008 durch den Regierungsrat genehmigt.

Der Verkehrsrichtplan und Richtplan für das Fusswegnetz sind behördenverbindlich, aber nicht grundeigentümerverbindlich.

Der Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan wurde jedoch an die aktuellen Begebenheiten aktualisiert und betreffend Anliegen zum Verkehr ergänzt. Im Rahmen der Mitwirkung zum Siedungsleitbild sind einige Eingaben betreffend Verkehrsthemen gemacht worden. Diverse Massnahmen, insbesondere die Erschliessungsgebiete, wurden inzwischen realisiert. Die wichtigsten Änderungen aufgrund der Aktualisierung an die heutigen Gegebenheiten sind:

- Aktualisierung aufgrund der Umsetzung diverser damals unerschlossener Gebiete (z.B. Heugärten)
- Löschung des restlichen Gebiets im Feld auf die Abgrenzung der eingezonten Bauzone. Eine Siedlungserweiterung an diesem Standort ist gemäss Siedungsleitbild auch in Zukunft nicht vorgesehen.
- Aktualisierung diverser Fusswege, Querungen, Radwege aufgrund ihrer Realisierung und/oder weil sie nicht mehr zweckmässig sind
- Anpassung diverser Wegführungen an die aktuellen Gegebenheiten
- Anpassung des Richtplans Fusswegnetz an den neuen regionalen Wanderwegrichtplan

Folgende Massnahmen werden beibehalten und ergänzt:

- Massnahmen im Zusammenhang mit der Mitwirkung zum Projekt Unterdorfstrasse: Bereits im rechtsgültigen VPR vorhandene S1, S2, E1, E2 und neu S3, F18, R5
- Diverse Fusswege und Querungen im Zusammenhang mit der Vernetzung von Quartieren und auch Schulwegführungen; teilweise wurden Massnahmen bereits umgesetzt (z.B. Fussweg F10), diese werden als noch unzureichend beurteilt
- Radwegverbindung R4 entlang des Trassees der Sursee-Triengen Bahn nach Büron wird beibehalten
- Entlang der Kantonsstrasse wird der Bereich der Massnahme «Gestalterische Massnahmen» G1 noch etwas erweitert.

- Neue Massnahme: LKW-Fahrverbot auf der Oberdorfstrasse
- Die Torsituationen wurden teilweise noch nicht realisiert und werden daher beibehalten
- Folgendes Tempo-Regime ist vorgesehen:
  - Tempo 50 auf der Oberdorfstrasse von Kreuzung Krumbach bis Einmünder Bodenmattstrasse
  - Tempo 30 grossflächig in diversen Quartieren
  - Tempo 30 auf der Kantonsstrasse: Eingaben im Rahmen der Mitwirkung zum Siedlungsleitbild haben den Bedarf an Temporeduktion aufgezeigt; die Echogruppe hat diese jedoch abgelehnt. Der Gemeinderat hat bereits im Jahr 2019 bei den kantonalen Dienststellen einen Antrag auf eine Tempo-30 Zone auf der Kantonsstrasse eingereicht. Die Kerngruppe ist der Meinung, dass eine Tempo 30 Zone nochmals geprüft werden soll.

Eingaben betreffend Verkehr aus der Mitwirkung zum Siedlungsleitbild umfassen:

- Verlängerung Radweg entlang der Bahnlinie bis nach Triengen → wird mit Massnahme R4 beibehalten
- Tempo 30 auf der Kantonsstrasse → vgl. Ausführungen oben
- Betreffend Rundwege oder Wanderwege besteht aus Sicht der Kerngruppe kein Handlungsbedarf

### **Ausführungen zum Fusswegnetz**

Als Grundlage für die Aktualisierung der Wanderwege gilt der regionale Wanderwegrichtplan Sursee-Mittelland. Gemäss neuer Praxis des Kantons wird nicht mehr zwischen regionalen und kommunalen Wanderwegen unterschieden. Im Teilrichtplan Fusswegnetz werden die Wanderwege gemäss regionalem Wanderwegrichtplan als «Wanderwege» dargestellt. Vorherige kommunale Wanderwege werden neu auch als «Fusswege» dargestellt.

## **6 ALLGEMEINE BEURTEILUNGSKRITERIEN**

### **6.1 Erfüllung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung**

Die **PBG-Umsetzung** entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung:

- Die haushälterische Bodennutzung und die Siedlungsentwicklung nach innen werden mit dem neuen Zonenkonzept unterstützt, da damit für viele Gebäude eine höhere Ausnützung als im Bestand möglich ist.
- Die Zonenpläne und BZR der Gemeinden werden ähnlicher, was die gegenseitige Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten erleichtert.

### **6.2 Ergebnisse der Mitwirkung und deren Umsetzung**

vgl. Kapitel 2

Im Rahmen der öffentlichen Auflage werden die Betroffenen nötigenfalls von ihrem Einspracherecht Gebrauch machen können.

### 6.3 Übereinstimmung mit dem kantonalen und dem regionalen Richtplan

Der Kantonale Richtplan (KRP) 2009 und der teilrevidierte KRP 2015 enthalten keine Festlegungen, die offensichtlich gegen die vorliegenden Änderungen der Planungsinstrumente sprechen.

### 6.4 Vorhandene Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet

Die Auswertung des technisch und gemeindespezifisch bereinigten LUBAT 2.0 (Stand 2023) zeigt, dass gewisse Bauzonen- bzw. Nachverdichtungsreserven vorhanden sind.

## 7 KERNPUNKTE FÜR DIE BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION

### 7.1 Bisherige Entwicklung der Gemeinde

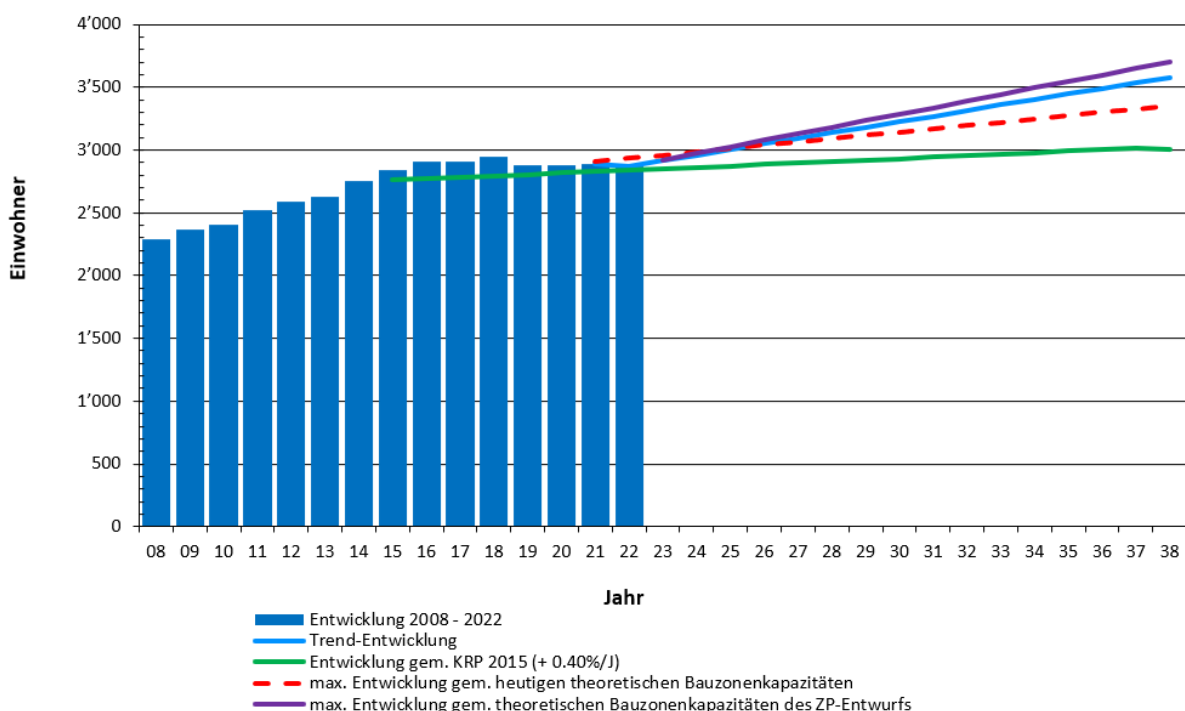
In den Jahren 2008 bis 2022 lag die durchschnittliche Einwohnerentwicklung pro Jahr bei + 44 Einwohnern bzw. knapp + 1.68 %. Per Ende 2022 betrug die ständige Wohnbevölkerung rund 2'800 Einwohnende. Vgl. für weitere Ausführungen auch das entsprechende Kapitel im SLB.

### 7.2 Künftige Entwicklung, ortsplanerische Zielsetzungen, Zielkonflikte / -konformität

#### SLB

Die vorliegende Revision der Ortsplanung entspricht den Zielen des überarbeiteten Siedlungsleitbildes. Das Siedlungsleitbild entspricht den aktuellen übergeordneten Anforderungen und Rahmenbedingungen. Durch die Revision entstehen keine Zielkonflikte.

Einwohnerentwicklung 2008 - 2022 | Prognose 2023 - 2038



## Einwohnerentwicklung

Die blaue Linie stellt die Fortschreibung des Trends der letzten Jahre dar. Zwischen 2008 und 2022 wuchs die Einwohnerzahl um durchschnittlich +44 Einwohner (oder +1.68%) pro Jahr, dargestellt durch die blauen Balken. Hält dieser Trend der letzten Jahre an, hat die Gemeinde im Jahr 2038 rund 3'600 Einwohner.

Die grüne Linie kennzeichnet das prognostizierte Einwohnerwachstum gemäss kantonalem Richtplan Luzern (KRP LU) 2015, welches massgebend für die Beurteilung von Neueinzonungen von Einwohnerkapazitäts-relevanten Zonen ist und in einer kantonalen Gesamtbetrachtung festgelegt wurde. Für Geuensee liegt die Wachstumsprognose bei +0.4 % pro Jahr. Ausgehend vom Bevölkerungsstand im Jahr 2014 hätte die Gemeinde damit im Jahr 2038 einen Stand von rund 3'000 Einwohnern erreicht. Eine Bevölkerungsentwicklung über den errechneten Wachstumswert ist innerhalb der bestehenden Bauzonen mittels Um- und Aufzonungen möglich.

## 7.3 Berechnung der Bauzonenkapazitäten

Die Bauzonenkapazität (rote Linie) zeigt auf, wie viele Einwohner in den Bauzonen Platz haben, wenn das Maximum, welches die Nutzungsmasse theoretisch zulassen, realisiert wird. Mit dem Luzerner-Bauzonen-Analyse-Tool (LUBAT) wird diese Kapazität errechnet und von der Dienststelle rawi geprüft. Die technische Bereinigung des LUBAT durch die Gemeinde und die Dienststelle rawi erfolgte im Januar 2023.

Gemäss LUBAT 2.0 (Stand Januar 2023) bieten die bestehenden Bauzonen in der Gemeinde theoretisch Platz für ca. 3'300 Einwohner. Im Vergleich zum Einwohnerstand von Ende 2022 mit Total ca. 2'870 Einwohner, bieten die Bauzonen des rechtsgültigen Zonenplans bei voller Ausnutzung Platz für zusätzlich rund 430 Einwohner.

Mit dem Zonenplan-Entwurf aus der Gesamtrevision der Ortsplanung (violette Linie) ist theoretisch ein maximales Wachstum von zusätzlich rund 850 Einwohner gegenüber dem Einwohnerstand von Ende 2022 möglich; die Bauzonenkapazität Zonenplans beträgt dadurch rund 3'700 Einwohner. Im Vergleich zu den Bauzonenkapazitäten des bestehenden Zonenplans bedeutet dies eine Erhöhung um 400 Einwohner.

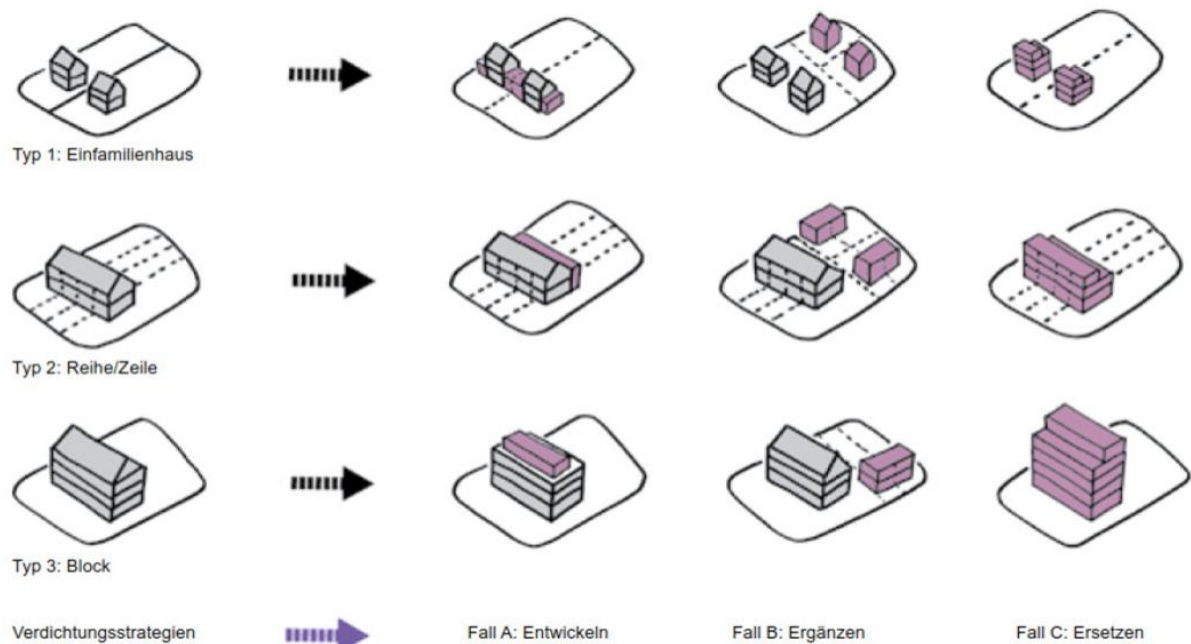
Die Zielsetzung der Gesamtrevision der Ortsplanung ist, dass keine generelle Aufzoning stattfinden soll. Die zusätzliche Einwohner-Kapazität wird gemäss LUBAT unter anderem in den bestehenden Bauzonen geschaffen. Jedoch hat sich gezeigt, dass in jeder Gesamtrevision, in welcher die Nutzungsmasse vom alten ins neue PGB überführt werden, automatisch eine Zunahme der Einwohnerkapazitäten im LUBAT errechnet wird. Dies hängt mit den Kennwerten und Annahmen des Berechnungstools zusammen, entspricht aber wohl nicht ganz den Tatsachen vor Ort. Insbesondere bei kleineren Gemeinden mit einer tiefen Einwohnerzahl kann dies ins Gewicht fallen. Die Gemeinde Geuensee bleibt auch mit diesen neuen Zahlen eine Kompensationsgemeinde.

Die effektive Dichte, also der Bauzonenbedarf pro Einwohner liegt bei 155 m<sup>2</sup>/E. Bei voller Ausnutzung des bestehenden Zonenplans wird dieser auf 150 m<sup>2</sup>/E geschätzt. Mit dem Zonenplanentwurf reduziert sich die Schätzung des Dichtewerts auf 135 m<sup>2</sup>/E bei voller Ausnutzung des Zonenplans. Die Schätzungen der Dichtewerte sind massgebend für die Beurteilung bezüglich der Anforderung des KRP 2015. Der Dichtewert muss nach der Gesamtrevision unter dem massgebenden Median für L3 -Gemeinden gemäss KRP 2015 liegen. Der Median für L3 -Gemeinden ist 240 m<sup>2</sup>/E. Mit dem neuen Zonenplanentwurf wird die Vorgabe eingehalten.

## 7.4 Siedlungsentwicklung nach innen, Siedlungsqualität, Sondernutzungsplanungen

### 7.4.1 BZR-Inhalte

Die Siedlungsentwicklung nach innen stellt einen Schwerpunkt der zukünftigen räumlichen Entwicklung dar. Die bessere Nutzung der bestehenden Bauzonen führt zu einem haushälterischen Umgang mit dem Boden, der Verminderung der Zersiedlung und dem Erhalt der Natur-, Erholungs- und Landwirtschaftsflächen. Weitere Vorteile sind die Belebung des Dorfkerns, die Aufwertung der Ortsbaulichen Qualitäten, die positive Umweltbilanz, die verbesserte Infrastrukturnutzung und die positiven Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt. Folgende Abbildung veranschaulicht verschiedene Verdichtungsstrategien an diversen Bautypologien.



Bautypologien und Verdichtungsstrategien (Panorama AG), angepasst K+P

Im Plan zum Siedlungsleitbild werden verschiedene Aspekte der Siedlungsentwicklung nach innen thematisiert. Es werden an geeigneten Standorten für eine qualitative Siedlungsentwicklung nach innen Verdichtungs-Anreize gesetzt, indem Teilen dieser Gebiete leicht höhere Nutzungsmasse zugewiesen werden als dies die bisherigen Zonenpläne zulassen. Einzelne unüberbaute Flächen wurden als Grundstücke zur Baulandmobilisierung gekennzeichnet.

Insbesondere folgende weitere Inhalte der Gesamtrevision betreffen diese Themen:

- Stellenweise Aufzonungen bzw. Abzonungen zur besseren Abbildung des Bestands → Bei einem Neubau muss nicht weniger dicht gebaut werden als davor. Zudem werden vereinzelt leichte, ortsbildverträgliche Nachverdichtungen ermöglicht.
- Mit den minimalen ÜZ und minimalen Gesamthöhe für die dichteren Wohnzonen wird zusätzlich die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert.

## **7.5 Sondernutzungsplanungen**

vgl. Kap. 3.5.6 und 3.6.3.

## **7.6 Begründung der Zonenplan-Änderungen**

vgl. Kap. 3.4, 3.5

## **7.7 Begründung des zusätzlichen Bauzonenbedarfs, Verfügbarkeit**

vgl. Kap. 3.4.

## **7.8 Begründung von kompensatorischen Ein- und Auszonungen**

Keine Bemerkungen

## **7.9 Mehrwertausgleich**

Seit 1. Januar 2018 ist ein Mehrwertausgleich durchzuführen, wenn die Planänderung zu einem Mehrwert von mehr als 50'000 bei Einzonungen bzw. mehr als 100'000 Franken bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- und Gestaltungsplanpflicht führt (§ 105ff PBG).

Die Fälligkeit einer Mehrwertabgabe wurde mit den Gesuchstellern von Einzonungen thematisiert. Die Höhe der Mehrwertabgaben ist während der Gesamtrevision, spätestens vor der öffentlichen Auflage von einem für Schätzungen spezialisiertes Büro zu ermitteln und verbindlich in Vereinbarungen mit den Gesuchstellern festzuhalten.

Für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht ist zu prüfen, ob aufgrund einer Aufzoning und der GP-Pflicht eine Mehrwertabgabe fällig wird. Die Höhe der Mehrwertabgaben wird im Hinblick auf die öffentliche Auflage von einem für Schätzungen spezialisierten Büro ermittelt und verbindlich in den Vereinbarungen mit den betroffenen Grundeigentümern festgehalten.

## **7.10 Rückzonungen**

Keine Bemerkungen

## **7.11 Fruchtfolgeflächen**

### **Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen**

Von den Einzonungen werden mutmasslich einige Flächen mit Fruchtfolgequalität betroffen sein. Die betroffenen Flächen sind mit folgenden Massnahmen zu kompensieren: Verzicht auf die geplante Einzoning, Rückzoning von nicht überbautem Land mit der Qualität von Fruchtfolgeflächen und/oder Terrainveränderung zum Zweck der Bodenverbesserung.

Bei den Einzonungsflächen ist mittels eines Gutachtens noch zu eruieren ob diese Fruchtfolgeflächen-Qualität aufweisen.

Im Folgenden wird die Einhaltung von §§ 39a Abs. 3 und 39c PBG betreffend Erhaltung des Kulturlandes und Fruchtfolgeflächen erläutert.

- Mit den vorgesehenen Anpassungen werden die Vorgaben des Bundesrechts und des kantonalen Richtplans eingehalten:  
Mit den vorgesehenen Einzonungen in die Arbeitszone und die Sonderbauzone Müli werden die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung und Entwicklung der Wirtschaft in der Gemeinde geschaffen. Entsprechend der Bestrebung von Art. 1 Abs. 2c RPG wird damit das soziale und wirtschaftliche Leben sowie eine angemessene Dezentralisierung der Besiedlung und Wirtschaft gefördert. Der Erhalt und die Weiterentwicklung von Gewerbebetrieben ist auch im SLB festgehalten. Durch die Einzonung wird das Arbeitsgebiet, welches an das Siedlungsgebiet grenzt, entsprechend dem ausgewiesenen Bedarf weiterentwickelt. Bei den Betrieben handelt es sich um bestehende und einheimische Unternehmen, welche seit Jahren in der Gemeinde ansässig sind.
- Die neu beanspruchte Fläche wird auf das Notwendige beschränkt und mit den geplanten Bauten und Verkehrsflächen optimal ausgenutzt, vgl. dazu die diversen Konzepte der Gesuchsteller. In den Gesuchen wird auch aufgezeigt, dass die möglichen Höhen ausgenutzt werden.
- Mit der Einzonung werden keine Landwirtschaftsflächen zerschnitten; alle Einzonungen grenzen an bestehende Bauzonen oder sind umgeben von natürlichen Grenzen (Wald, Strassen).
- Die Gemeinde hat ein Interesse daran, dass sich die bestehenden Betriebe in der Arbeitszone wie auch die Müli in der Sonderbauzone in der Gemeinde entwickeln können. Mit dem Boden wird haushälterisch umgegangen.
- Die Einzonungen sind allesamt standortgebunden, da es sich um die Erweiterung von bestehenden Betrieben oder Einrichtungen handelt, welche nicht umgesiedelt werden können. Die Gemeinde hat betreffend den noch unüberbauten und unternutzten Flächen in der Arbeitszone umfangreiche Informationen und Gespräche betreffend Baulandmobilisierung vorgenommen. Für einige Flächen wurden Projekte, Eigenbedarf oder Absichten angemeldet. Sämtliche Flächen in den Arbeitszonen der Gemeinde werden somit von bestehenden Betrieben aktuell bebaut bzw. beplant oder gelten als strategische Reserven.

## **7.12 Stand der Erschliessung, Erschliessungsrichtplan**

Die vorgesehenen Einzonungen betreffen Flächen, welche bereits erschlossen sind. Dafür wird keine Anpassung des Erschliessungsrichtplans benötigt.

Die im Erschliessungsrichtplan aufgeführten Erschliessungsgebiete wurden inzwischen realisiert und/oder sind hinfällig, da diese Flächen nicht in der Bauzone sind und auch in absehbarer Zeit nicht eingezont werden. Daher wird der Erschliessungsrichtplan zur Aufhebung vorgesehen. Der Unterhalt der weiteren Infrastrukturen wie Wasserversorgung und Entwässerung ist gewährleistet, da dieser ohnehin sicherzustellen ist. Mit dem Siedlungsentwässerungsreglement, welches am 1. Januar 1999 in Kraft getreten ist, wird die Siedlungsentwässerung geregelt. Die Wasserversorgung Geuensee ist als Genossenschaft organisiert. Die Wasserversorgungsgenossenschaft Geuensee erstellt, betreibt und unterhält ihre Wasserversorgungsanlagen

unter Beachtung der eidgenössischen und kantonalen Vorschriften und nach Massgabe der Genossenschaftsstatuten. Die unterliegt der Aufsicht des Gemeinderats. Die Wasserversorgungsgenossenschaft Geuensee sorgt im Versorgungsbereich für die Trinkwasserversorgung in Notlagen im Sinn der Gesetzgebung über die Landesversorgung.

Die Generelle Entwässerungsplanung (GEP) und die Wasserversorgungsplanung sind auf den neuen Zonenplan abzustimmen. In diesen Projekten werden laufend Massnahmen geprüft, budgetiert und umgesetzt. Diese neuen Massnahmen wurden im Erschliessungsrichtplan nicht ergänzt.

### 7.13 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Keine Bemerkungen

### 7.14 Weilerzonen

Der Weiler Krumbach wird in die Nichtbauzone Weiler überführt. Im BZR wird der Artikel aus dem Muster-BZR ergänzt, gemäss vorhandener Nutzung wird ergänzt, dass mässig störende Gewerbebetriebe auch zulässig sind. Die Abgrenzung wird vom rechtsgültigen Zonenplan übernommen. Das südliche und westliche Vorgelände der Kapelle ist von allen Bauten und baulichen Anlagen freizuhalten.



### 7.15 Reglementsänderungen

vgl. Kap. 3.6.

## 8 WEITERE THEMEN

### 8.1 Nachweis der Umweltverträglichkeit

Keine Bemerkungen

### 8.2 Lärmemissionen und -immissionen, Lärmempfindlichkeitsstufen, Lärmschutz

Der Artikel bezüglich Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten wird durch den Inhalt gemäss kantonalem Muster-BZR ersetzt.



### 8.3 Waldfeststellungsverfahren, statische Waldränder

Folgende Änderungen werden im Zusammenhang mit der Gesamtrevision notwendig:

Ausschnitt rechtsgültiger ZP	Ausschnitt Entwurf ZP	Ausführungen
		<p>Aufhebung statischer Waldrand aufgrund der Zuweisung der Flächen in die Landwirtschaftszone (vorher im Übrigen Gebiet A)</p>
		<p>Aufhebung statischer Waldrand aufgrund der Zuweisung der Gewässerflächen in das Übrige Gebiet A (Nichtbauzone)</p>
		<p>Feststellung statischer Waldrand aufgrund der neuen Sonderbauzone Müli, welche an den Wald grenzt</p>

### 8.4 Gewässerraum-Freihaltung

Der Gewässerraum wurde bereits in einer vorhergehenden Teilrevision festgelegt. Es werden keine Änderungen an der Abgrenzung des Gewässerraums vorgenommen. Die Art der Überlagerung (z.B. von Grünzone Gewässerraum zu Freihaltezone Gewässerraum) kann aufgrund einer Änderung der Grundnutzung erfolgen: z.B. bei einer Verkehrszone.

## **8.5 Grundwasserschutz**

Die Grundwasserschutzzonen, die vom Kanton ausgedehnt werden, werden orientierend im Zonenplan dargestellt. Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wurden die Daten aktualisiert.

## **8.6 Naturgefahren und deren Umsetzung in die Nutzungsplanung**

vgl. Kap. 3.5.7

## **8.7 NIS-Verordnung (Mobilfunk und dergleichen)**

Im BZR gab es bisher bereits einen Artikel zu Mobilfunkanlagen (Dialogmodell). Dieser wird ersetzt durch einem Artikel zum Kaskadenmodell.

Keine Bemerkungen

## **8.8 Risikovorsorge**

Keine Bemerkungen

## **8.9 Vorhandene oder vermutete Altlasten**

Keine Bemerkungen

## **8.10 Landschafts- und Naturschutz sowie Geotopschutz, Siedlungsrandgestaltung**

vgl. Grünzonen und Naturobjekte in Kap. 3.5.

### **8.10.1 Landschaftsschutzzone (Geotopschutz)**

Gemäss Muster-BZR wurde die Geotopschutzzone in die Landschaftsschutzzone überführt. In den vorliegenden Entwürfen der Planungsinstrumente wird der kantonale Datensatz abgebildet. Die geschützte Fläche wurde im gesamten Kanton reduziert auf die Kernbereiche der Geotope.

### **8.10.2 Naturschutzzonen**

Nationale und regionale Naturinventare sind zwingend im Zonenplan als Naturschutzzonen umzusetzen; dadurch werden sie grundeigentümerverbindlich geschützt. In der Gemeinde Geuensee gibt es keine nationalen und regionalen Naturinventare. Es werden keine neuen Naturschutzzonen festgelegt.

### **8.10.3 Siedlungsrandgestaltung**

Der Artikel aus dem Muster-BZR betreffend Siedlungsrandgestaltung wird ins BZR aufgenommen.

### **8.11 Denkmalschutzobjekte**

In Art. 32 BZR werden die Kulturdenkmäler behandelt. Die Objekte gemäss kantonalem Bauinventar werden im Zonenplan orientierend dargestellt.

### **8.12 Öffentliche Bauten und Anlagen bzw. entsprechende Zonen**

Keine Bemerkungen

### **8.13 Energieplanungen**

Keine Bemerkungen

### **8.14 Verkehrsintensive Einrichtungen**

Keine Bemerkungen

### **8.15 Landumlegungen**

Keine Bemerkungen

### **8.16 Sonderzonen**

Keine Bemerkungen

### **8.17 Abbau- und Deponieprojekte**

Keine Bemerkungen